



ORD. N° 000682

ANT.: 1. Ord. N° 2138, 04.09.2024 y Ord. N° 2456 del 14.10.2024, de Superintendencia de Medio Ambiente.  
2. Ord. N° 14 del 09.01.2024 de SEREMI MINVU Aysén.  
3. Ord. N° 333 del 17.07.2024 de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

ADJ.: 1. Ord. N° 14 del 09.01.2024 de SEREMI MINVU Aysén.  
2. Ord. N° 3095 del 11.10.2024 de DOM Aysén.

MAT: Responde requerimiento respecto a Subdivisión en Estero Quitralco.

COYHAIQUE, 04 NOV 2024

DE : NATACHA POT ESPÍNEIRA  
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE AYSÉN (S)

A : BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA  
FISCAL – SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

Junto con saludar a Ud., y en relación su requerimiento de información respecto al proyecto “loteo Estuario Quitralco”, que contempla la subdivisión de predios rústicos tramitada en su oportunidad por “Inmobiliaria Idea Patagonia SpA” de 94 lotes en Estero Quitralco, comuna de Aysén, adjunto remito el Ord. N° 14 de fecha 09 de enero de 2024 de esta Secretaría Ministerial, en el cual se expone el siguiente análisis y pronunciamiento respecto a si el proyecto indicado, debe o no contar con el Informe Favorable de Construcción contemplado en el Art. 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para su ejecución.

En tal orden de ideas, acerca de que, si existe o no una incompatibilidad territorial del proyecto, es importante mencionar que de acuerdo al Ord. N° 3095 del 11 de octubre de 2024, la Dirección de Obras Municipales de Aysén no reporta hasta esa fecha ninguna solicitud de permisos de edificación asociados al “loteo Estuario Quitralco”. Por lo tanto, se deduce que la supuesta “incompatibilidad territorial” no se ha producido por construcciones no permitidas o que no se ajusten a la normativa vigente.

Es cuanto puedo informar.

Saluda atentamente a Ud.

  
  
**NATACHA POT ESPÍNEIRA**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE**  
**VIVIENDA Y URBANISMO (S)**  
**REGIÓN DE AYSÉN**

NPE/npe  
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario (oficina de partes@sma.gob.cl)
- Archivo DDU Aysén
- Of. Partes



ORD. N° : 0 0 0 0 1 4 /

ANT : Su Oficio N° E423894/2023.

MAT : Informa según lo solicitado en su oficio de antecedente, respecto a Loteo denominado "Santuario Quitralco".

COYHAIQUE, 09 ENE 2024

DE: PAULINA PAZ RUZ DELFIN  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE AYSEN

A: RICARDO HEVIA KALUF  
CONTRALOR REGIONAL DE AYSÉN  
OBISPO VIELMO N° 275 - COYHAIQUE

Junto con saludar y en relación al oficio de antecedente, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Aysén viene a informar al tenor de lo expuesto por el Sr. Juan Francisco Sánchez Silva, en representación de Michael Westcott y William Faulconer Pettit, y de las sociedades Davisco SpA. e Inmobiliaria e Inversiones Quitralco Limitada, en cuanto denuncian falta de fiscalización por parte este órgano del Estado respecto a Loteo denominado "Santuario Quitralco", señalando a Ud., lo siguiente:

1. Que, según lo establecido en el artículo 55 de la L.G.U.C., a esta Secretaría Regional Ministerial de V. y U., le corresponde "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";
2. Que, en razón del deber que le asiste a esta SEREMI, mencionado precedentemente, los recurrentes alegan falta de fiscalización por parte de este Órgano del Estado a la Subdivisión de inmueble que originó 94 lotes de una superficie de 3 hectáreas cada uno, según certificado N° 377, de fecha 30 de junio de 2022, del SAG Oficina Coyhaique, denominado, según el requirente, Proyecto "Santuario Quitralco", de propiedad de "Inmobiliaria Idea Patagonia SpA.". Asimismo, manifiestan que esta SEREMI no ha cautelado que esta subdivisión en terreno rural, con fines ajenos a la agricultura no origine un nuevo núcleo urbano;
3. Que, por otra parte, según lo estipulado en el inciso 3 del art. 55 de la L.G.U.C., se deberá contar con autorización de la SEREMI de Agricultura, la cual requerirá informe previo (IFC) de la SEREMINVU respectiva, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para:

- a) complementar alguna actividad industrial con viviendas;
  - b) dotar de equipamiento a algún sector rural;
  - c) habilitar un balneario o campamento turístico o;
  - d) para la construcción de viviendas sociales o viviendas de hasta un valor de 1.000 U.F., que cuenten con los requisitos para obtener subsidio del Estado.
4. Que, teniendo en consideración los supuestos anteriormente indicados y tal como se señala en la presentación en cuestión, se han revisado los registros que mantiene el Departamento de Desarrollo Urbano de esta Secretaría Regional Ministerial, determinándose que no existen antecedentes que den cuenta o se relacionen a cambios de uso de suelo e IFC relacionados con "Inmobiliaria Idea Patagonia SpA.". Asimismo, no existen informes favorables emitidos por esta Secretaría Regional ministerial, que se encuentren vinculados a las construcciones industriales, de infraestructura, equipamiento, turismo y poblaciones relacionadas con la Sociedad en cuestión, según lo indicado en el inciso 4º del art. 55 de la L.G.U.C.;
5. Que, de igual forma, es relevante tener presente lo estipulado en el inciso 1º del mencionado artículo 55, en concordancia con lo establecido en la DDU 455, de fecha 18 de enero de 2021, del MINVU, la cual en su número 2.2, referido a las Reglas Especiales aplicables al área rural, establece que, dentro de las excepciones a la prohibición de levantar construcciones den el área rural, existen los siguientes 2 tipos de construcciones que, para el otorgamiento del permiso de edificación respectivo, no requerirán de los informes favorables (IFC), ni de las autorizaciones previas de los servicios mencionados en los incisos 3º y 4º del precepto en comento:
- i. Construcciones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o;
  - ii. Para las viviendas del propietario del inmueble y sus trabajadores.
6. Que, por otra parte y aun cuando no se ha acreditado en la presentación realizada por los requirentes la construcción de muelles y caminos por parte de "Inmobiliaria Idea Patagonia SpA.", es importante indicar que las Concesiones Marítimas correspondientes para la construcción o instalación de muelles no requieren obras de urbanización. Asimismo, dichas concesiones deben ser tramitadas ante la DIRECTEMAR (Dirección General del Territorio Marítimo y de Marina Mercante), la cual requerirá informe de esta Secretaría Regional Ministerial a fin de que se pronuncie respecto de si las obras proyectadas y el destino que se pretende dar al permiso o autorización se ajusta al uso de suelo. Lo anterior, según lo establecido en la letra d) del art. 36 del Decreto Nº 9/2018, que sustituye Reglamento sobre Concesiones Marítimas, fijado por el D.S. Nº2/2015.

Por lo tanto, siguiendo ese orden de ideas, y teniendo en cuenta los antecedentes aportados por los recurrentes, no ha sido posible para esta Secretaría Regional Ministerial de V. y U., determina:

- 1° Que, no existe loteo en los términos establecidos en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: “proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización”; por no existir apertura de calles o vías públicas.
- 2° Que, si bien, no se ha comprobado que exista la apertura de caminos o un Lote “camino”, se presume que el loteo denominado Proyecto “Santuario Quitralco” salvaguarda lo estipulado en la Ley 21.458/D.O. 20.07.2022, que modifica artículo 1° del D.L. N°3.516 sobre accesibilidad, en cuanto da, a los predios resultantes de la subdivisión en cuestión, acceso a un espacio público o a un camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria, llevada adelante bajo el amparo de las leyes N°s 15.020 y 16.640, en su caso.
- 3° Que, de los lotes resultantes de la mencionada subdivisión, ninguno tiene una superficie inferior a 0,5 hectáreas, por lo tanto, cumple con la superficie mínima exigida por el D.L. N° 3.516/1980, de MINAGRI.
- 4° Que, en la actualidad, no existe lote reservado a equipamiento, área verde o recreativa que dé cuenta que la subdivisión del predio señalado esté destinados a fines urbanos o habitacionales y, por consiguiente, no existe una infracción a lo dispuesto en el D.L. N° 3.516/1980, de MINAGRI.
- 5° Que, no existen permisos de edificación asociados al predio, aun cuando cada predio tiene derecho a construir: vivienda de propietario y sus trabajadores, además de edificaciones propias a la explotación agrícola del predio.
- 6° No se menciona construcciones ajenas al uso agrícola que puedan generar I.F.C., párrafo 3° artículo 55° de la L.G.U.C.

Es por los puntos mencionados anteriormente que este Órgano del Estado, actuando dentro de la esfera de su competencia y, por lo tanto, sobre lo cual puede pronunciarse, considera que esta subdivisión no reúne las condiciones para originar un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal.

Esperando dar respuesta a lo solicitado, saluda atentamente a Ud.



  
**PAULINA RUZ DELFIN**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL**  
**VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE AYSÉN**

NPE/LAT/lat.

**DISTRIBUCIÓN:**

- Destinatario.
- Contralor Regional de Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo ([aysen@contraloria.cl](mailto:aysen@contraloria.cl) y [aysen.juridica@contraloria.cl](mailto:aysen.juridica@contraloria.cl))
- Archivo general.



**CHILE  
AVANZA  
CONTIGO**

ORD. N° 000670

ANT.: Ord. N° 550550/11.10.2024

MAT.: remite oficio respuesta de la DOM  
Aysen.

COYHAIQUE, 21 OCT 2024

DE: PAULINA RUZ DELFIN  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE AYSÉN

A: JORGE BEAMIN ROSAS  
CONTRALOR REGIÓN DE AYSÉN (S)

Junto con saludar, y en respuesta a su ordinario en antecedente, se informa a usted que se ha recibido respuesta de parte de la Dirección de Obras de Puerto Aysen, según consta en oficio Ord. N° 003095 de fecha 11 de octubre de 2024, que se adjunta.

Saluda atentamente a Ud.,

  
PAULINA RUZ DELFIN  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE AYSÉN

NPE/PCE/sua

Distribución:

- Indicada
- Archivo DDUI
- Archivo General.



Juntos por un  
Aysén Mejor  
[www.puertoaysen.cl](http://www.puertoaysen.cl)



Dirección de Obras Municipales  
[domdigital@puertoaysen.cl](mailto:domdigital@puertoaysen.cl)  
672-336454

003095

ORD. N° \_\_\_\_\_/

ANT.: ORDINARIO N° 000562 DE FECHA 21.08.2024, QUE SOLICITA INFORMAR DE LOS PERMISOS ASOCIADOS A LOTE QUITRALCO.

MAT.: LO QUE INDICA.

Puerto Aysén.

DE: SEBASTIAN VILLAGRA ESPINOZA  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE AYSÉN

11 OCT. 2024

A: PAULINA RUZ DELFIN  
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE AYSÉN  
CALLE FREIRE N° 5  
COYHAIQUE

El director de obras municipales, junto con saludar cordialmente a usted y por medio del presente y en relación al documento del antecedente presentado, Ordinario N° 000562 de fecha 21.08.2024, que solicita a esta Dirección de Obras Municipales de Aysén, que informe si la Sociedad por acciones "Inmobiliaria Idea Patagonia SpA.", propietaria de 94 lotes ubicados en estero Quitralco de la Comuna y Provincia de Aysén, ha ingresado alguna solicitud de permiso de edificación de dicho lotes:

Conforme a lo señalado anteriormente y, revisado los registros que maneja esta Dirección de Obras Municipales, se informa que no se encuentra ninguna solicitud de permiso de edificación a nombre de la Inmobiliaria Idea Patagonia SpA., de los lotes de su propiedad ubicados en el sector de Estero Quitralco.

Cabe indicar que, en cumplimiento con las normativas legales vigentes, esta Dirección de Obras Municipales ha realizado una fiscalización con fecha 14 de mayo del 2024, en el sector del fiordo de Aysén, hasta el Estuario Quitralco, por lo que no se encontraron construcciones materializadas en el sector del loteo de la Inmobiliaria Idea Patagonia SpA.

Sin otro particular se despide de usted atentamente,

SEBASTIAN VILLAGRA ESPINOZA  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

IVE/ve  
DISTRIBUCIÓN:  
- INTERESADO  
- DOM  
- OMS





ORD. N° 000562

ANT.: 1. Ord. N° 468914/2024 de Contraloría Regional de Aysén.

MAT: Solicita informar Permisos asociados a Loteo Quitrálco.

COYHAIQUE, 12 1 AGO 2024

DE : PAULINA RUZ DELFIN  
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE AYSÉN

A : SEBASTIAN VILLAGRA ESPINOZA  
DIRECTOR OBRAS MUNICIPALES DE AYSÉN

Junto con saludar a Ud., y en relación a la subdivisión de predios rústicos tramitada en su oportunidad por "Inmobiliaria Idea Patagonia SpA" de 94 lotes en Estero Quitrálco, comuna de Aysén, y de acuerdo a las facultades de fiscalización de esta Secretaría Ministerial en cuanto al cumplimiento de la Ley N° 3.516, de 1980, solicito a Ud. tenga a bien informar de solicitudes de permisos de edificación en dicho loteo.

Saluda atentamente a Ud.,

PAULINA RUZ DELFIN  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE  
VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE AYSÉN

NPE/LAT/npe  
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- Archivo DDU Aysén
- Of. Partes