

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE  
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO  
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO PARQUE  
AUSTRAL” Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR  
SOCIEDAD PARQUE AUSTRAL SPA**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°1075**

**Santiago, 30 de mayo de 2025**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en el artículo 80 del Decreto con Fuerza de Ley N°29, de 16 de junio de 2004, del Ministerio de Hacienda, que Fija el Texto Refundido Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.834, que Aprueba Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 16 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3º de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-010-2025; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2207 de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendenta del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; y, en la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija norma sobre exención del trámite de toma de razón, y sus modificaciones posteriores.

**RESUMEN :**

Se inicia procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra del titular Sociedad Parque Austral SpA, por la ejecución de su proyecto “Loteo Parque Austral”, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental. Lo anterior, con el objeto de recabar antecedentes que permitan a esta Superintendencia del Medio Ambiente determinar si corresponde o no exigir el ingreso del proyecto a dicho sistema.

**CONSIDERANDO :**

1º La letra i) del artículo 3º de la LOSMA establece que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300 debieron

someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), el ingreso a dicho sistema del Estudio o Declaración de Impacto Ambiental que corresponda.

**I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE**

2º Sociedad Parque Austral SpA (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Loteo Parque Austral” (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable de igual denominación (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza 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.

3º El referido proyecto consiste en un proyecto de espaciamiento, que contempla una superficie de 170,86 hectáreas, subdividido en 24 lotes, además de futuras obras de edificación.

**II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO**

**A. Inicio de las actividades de investigación y gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente**

4º Las actividades de investigación relativas al presente proyecto iniciaron de oficio por esta Superintendencia del Medio Ambiente.

5º En este contexto, la Superintendencia llevó a cabo las siguientes diligencias:

i) Mediante las Resoluciones Exentas AYS N°20, del 14 de marzo de 2022 y N°96, de 07 de agosto de 2022, la Oficina Regional de Aysén requirió información al titular, el que dio respuesta mediante cartas de 28 de marzo de 2022 y 22 de diciembre de 2022, respectivamente.

ii) Mediante el ORD. AYS N°96, de 07 de agosto de 2022, se solicitó información al Servicio Nacional de Turismo (en adelante, “SERNATUR”). Dicho organismo dio respuesta a través del ORD. N°86, de 22 de agosto de 2023.

iii) Se tuvo a la vista el Decreto N° 3, de 5 de enero de 2018, que declaró como Zona de Interés Turístico el territorio denominado “Aysén Patagonia Queulat” y el Decreto N°DEXE202200089, 14 de julio de 2022, que declaró la “Prórroga de Zona de Interés Turístico Aysén Patagonia Queulat”, a parte del territorio ubicado en las comunas de Lago Verde y Cisnes, de la Región de Aysén; ambos actos emanados del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

6º Con fecha 27 de abril de 2024, la Oficina Regional de Aysén derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2022-479-XI-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

### III. HECHOS CONSTATADOS

7º De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) Dentro de los antecedentes aportados por el titular consta el certificado de dominio del Contrato Compraventa entre el titular y Agrícola Pichidegua Limitada, suscrito con fecha 01 de septiembre de 2021, extendido por el Conservador de Bienes Raíces de Cisnes. En el documento consta que el proyecto tiene una superficie total de 170,86 hectáreas, subdividido en 24 lotes.

(ii) Así también consta el Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental suscrito entre la Fundación Geute Conservación Sur y el titular, de fecha 09 de febrero de 2022, suscrito por escritura pública ante el Notario Público Suplente Juan Ignacio San Martín Schröder. A partir de dicho contrato puede consignarse lo siguiente:

a. El 97% del predio ha sido destinado a la conservación del patrimonio ambiental y restauración de los ecosistemas. Al respecto, la cláusula cuarta, establece una “Zona de Conservación de la Biodiversidad” que corresponde a una superficie total de 166,24 hectáreas, la cual *“permite la conectividad ecológica entre el Parque Nacional Melimoyu y el río Palena y contiene elementos altamente sensibles ante perturbaciones antrópicas, tales como humedales, mallines, bosque nativo adulto, además de riberas de ríos y esteros”*.

b. Aproximadamente 4,6 hectáreas del predio consisten en una “Zona de Uso Intensivo”, en donde se permite la construcción de viviendas, infraestructura de acceso e infraestructura de servicios, bajo una serie de restricciones y prohibiciones que ahí se identifican.

c. En particular, en la Cláusula Cuarta numeral 4º sobre “Restricciones Arquitectónicas”, se establece que *“La superficie máxima de suelo que podrá utilizarse en las zonas de uso intensivo es la siguiente: a) trescientos metros cuadrados para la construcción de una única vivienda por cada hijuela”*.

d. De acuerdo a ello, el contrato de derecho real de conservación establece una prohibición de construir más de una vivienda por cada lote, de modo que, el proyecto contempla la construcción de un máximo de 24 viviendas habitacionales.

e. Las obligaciones, prohibiciones y restricciones que contempla el contrato derecho real de conservación antes señalado rigen para todos los propietarios del inmueble, incluyéndose los propietarios de los 24 loteos resultantes de la subdivisión.

(iii) En la carta de 28 de marzo de 2022, el titular además informa que el Proyecto es comercializado y promocionado a través de la sociedad Biosfera Austral SpA, mediante su sitio web, realizando la venta de cada uno de los Lotes de forma directa por el titular.

(iv) Consultado el sitio web <https://www.biosfera-austral.cl>, se observa la publicidad de los proyectos Valle Rio Figueroa, Parque Rio Palena y Reserva Escondida, sin embargo, no se observa la publicidad del proyecto Parque Austral.

(v) Al 28 de marzo de 2022, el titular informó que no se han materializado compraventas de loteos, sino sólo un total de 5 promesas y 4 reservas.

(vi) El proyecto cuenta con un Reglamento Interno y de Copropiedad “Parque Austral”, según consta en la Escritura Pública de 09 de febrero de 2022, otorgada ante la Notaría de Santiago de Juan Ricardo San Marín Urrejola.

(vii) El proyecto se encuentra emplazado al interior de la Zona de Interés Turístico “Aysén Patagonia Queulat” (en adelante, “ZOIT Aysén Patagonia Queulat”), declarado como tal mediante el Decreto N°202200089, de 14 de julio de 2022, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

(viii) El Plan de Acción de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat señala que *“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>1</sup>* (énfasis agregado).

(ix) Respecto a la susceptibilidad de afectación del proyecto a la ZOIT “Aysén Patagonia Queulat”, SERNATUR señaló que: *“(...) En base a lo planteado en párrafos precedentes - 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 (SIC, el oficio está dando respuesta a una consulta referida al proyecto Parque Austral), 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.”* (Énfasis agregado)

(x) Respecto al objeto de protección ambiental de la referida ZOIT, el Servicio de Evaluación Ambiental en el OF. ORD. D.E. N°202599102301, de fecha 01 de abril de 2025 en el contexto del procedimiento de requerimiento de ingreso, REQ-021-2024, asociado al proyecto Loteo Reserva Escondida, concluyó que *“(...) es posible constatar que la declaratoria de ZOIT Aysén Patagonia Queulat contiene objetos de protección de carácter ambiental. Lo anterior, en atención a que son los atractivos naturales de la zona comprendida en la ZOIT, los que determinan el desarrollo de la actividad turística en la zona, razón por la cual requieren de*

<sup>1</sup> Subsecretaría de Turismo, Ficha de actualización del Plan de Acción para Prórroga de Zona de Interés Turístico (ZOIT) “QUEULAT”, p.21.

*medidas de protección que permitan su conservación o preservación, a fin de mantener las condiciones de los componentes ambientales presentes en el territorio”.*

#### IV. CONCLUSIONES

8º Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Parque Austral”, del titular “Sociedad Parque Austral SpA”.

9º Al respecto, 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.

10º Se hace presente que este acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.

11º Además, es menester indicar que, ante una hipótesis de elusión al SEIA, esta Superintendencia puede iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA y/o un procedimiento administrativo sancionatorio<sup>2</sup>.

12º En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto el proyecto se encuentra en un estado de ejecución inicial y no se han constatado efectos ambientales relevantes.

13º En virtud de lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

#### RESUELVO :

**PRIMERO: INICIAR** un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en contra de Sociedad Parque Austral SpA, en su carácter de titular del proyecto “Loteo Parque Austral”, localizado en la comuna de Puerto Cisnes, Región de Aysén, porque podrían configurarse la tipología descrita en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, reiterada en el literal p) del artículo 3º del RSEIA.

**SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO** a Sociedad Parque Austral SpA, en su carácter de titular del proyecto fiscalizado, para que, en un **plazo de quince (15) días hábiles**, a contar de la notificación de la presente resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

El ingreso de documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la dirección [oficinadeportes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), en un día

<sup>2</sup> La diferencia en las respuestas institucionales a la elusión ha sido reconocida por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictamen N°18.602, de fecha 23 de mayo de 2017; Dictamen N°13.758, de fecha 23 de mayo de 2019) y del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (Causa Rol R-4-2021, sentencia de fecha 07 de marzo de 2022; Causa Rol R-47-2022, sentencia de fecha 31 de enero de 2023).

hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-010-2025.

En caso de que la información que deba remitirse a este servicio conste en varios archivos, el envío de estos deberá realizarse mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando al correo electrónico el vínculo correspondiente. Junto a ello, se deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

Adicionalmente, si dentro de la información remitida, existen antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, se deberá entregar un duplicado de esta información en una copia en formato pdf. Por otra parte, en el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y sean remitidos también en duplicados, formato pdf.

**TERCERO: AMPLIAR DE OFICIO EL PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL TRASLADO.** En virtud de los antecedentes anteriormente expuestos, se concede de oficio un **plazo adicional al titular de siete (7) días hábiles para la presentación de su traslado**, contado desde el vencimiento del plazo original ya referido en este acto administrativo.

**CUARTO: PREVENIR** que según lo dispuesto en los artículos 8º y 10 de la Ley N°19.300, los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.

**QUINTO: TENER PRESENTE** lo dispuesto en literal a) del artículo 30 de la Ley N°19.880, en relación con el derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para indicar en su primera presentación, un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.

**SEXTO: TENER POR INCORPORADOS** al presente procedimiento administrativo el Informe de Fiscalización DFZ-2022-479-XI-SRCA, y sus anexos, así como los demás antecedentes y actos administrativos a los que se hace alusión en la presente resolución.

**SÉPTIMO: NOTIFICAR** por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, al Representante Legal de Sociedad Parque Austral SpA, domiciliado en Av. Presidente Kennedy N°7900, oficina 404, comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO**



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "MARIE CLAUDE PLUMIER BODIN". This signature is placed over a blue circular official stamp. The stamp contains the text "SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE" at the top, "SUPERINTENDENTA" in the center, and "ESTADO DE CHILE" at the bottom. There is also a small star symbol next to "SUPERINTENDENTA".

BRS/JAA/ANG/CRT

**Notificación por carta certificada:**

- Representante legal de Sociedad Parque Austral SpA. Domicilio: Av. Presidente Kennedy N°7900, oficina 404, comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

**C.C.:**

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Servicio Agrícola Ganadero.
- Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Puerto Cisnes.

REQ-010-2025

Expediente Cero Papel N° 11.965/2025.