



SMA sanciona con casi \$3.800 millones a proyecto inmobiliario en el río Maullín por elusión ambiental

Posted on Junio 14, 2026

La Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) aplicó una multa cercana a los \$3.800 millones al proyecto inmobiliario Alto Maullín, ubicado en la Región de Los Lagos, por desarrollar obras y actividades sin someterse previamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

La sanción pone fin a un extenso proceso administrativo iniciado tras denuncias presentadas hace seis años por organizaciones ambientales y comunidades locales, quienes alertaron sobre la intervención de un ecosistema de alto valor ecológico en las cercanías del río Maullín.

Según determinó la autoridad ambiental, el proyecto realizó el loteo y comercialización de 87 parcelas a orillas del río, generando impactos sobre un área reconocida por su importancia para la conservación de la biodiversidad. Entre los efectos identificados se encuentran la pérdida de bosque nativo y la degradación de suelos dentro de un territorio vinculado al Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín.

Un caso impulsado por denuncias ciudadanas

La resolución llega después de una larga disputa que incluyó acciones judiciales y administrativas impulsadas por organizaciones como Fundación Legado Chile, el Comité Ambiental Comunal de Puerto Varas, Fundación Conservación Marina, Birds Chile y la Asociación de Tour Operadores Los Lagos.

Durante el proceso, las agrupaciones obtuvieron fallos favorables en distintas instancias judiciales, incluyendo el Tercer Tribunal Ambiental, la Corte de Apelaciones y la Corte Suprema.

El presidente del Comité Ambiental Comunal de Puerto Varas, Ennio Nasi Borsarelli, valoró la decisión y sostuvo que **“nos alegra que el trabajo persistente de la sociedad civil haya contribuido a visibilizar esta situación y que hoy exista un pronunciamiento claro respecto de la importancia de resguardar ecosistemas de alto valor ambiental para las generaciones presentes y futuras”**.

Precedente para futuros proyectos

Especialistas destacaron que la resolución constituye un precedente relevante para la protección ambiental, ya que reconoce expresamente la importancia ecológica de la cuenca del río Maullín al momento de evaluar los impactos de proyectos inmobiliarios.

La abogada Anaïs Baraona explicó que **“esta resolución sancionatoria marca un hito fundamental en la protección del patrimonio natural de Chile”**, agregando que la multa busca neutralizar los beneficios económicos obtenidos mediante la venta de parcelas desarrollada al margen de la normativa ambiental.

Asimismo, señaló que el fallo refuerza el carácter preventivo de la evaluación ambiental y establece que las empresas no podrán utilizar modificaciones posteriores de sus proyectos para evitar las exigencias legales una vez producidos los impactos.

Llamado a fortalecer la protección ambiental

Desde Fundación Legado Chile también valoraron la decisión. Su directora ejecutiva, Verónica Irrarrázabal, afirmó que **“lo deseable es que las instituciones del Estado funcionen bien y que no se llegue a instancias de denuncia y sanción”**, agregando que el caso debe servir como una señal para que los proyectos respeten los procedimientos ambientales establecidos, especialmente cuando se emplazan en ecosistemas frágiles.

Pese a la sanción, las organizaciones ambientales indicaron que continuarán monitoreando el caso, ya que la empresa aún tiene la posibilidad de recurrir a los tribunales para impugnar la resolución.

La decisión de la SMA representa uno de los casos más relevantes de fiscalización ambiental en la cuenca del río Maullín y podría convertirse en un referente para futuros conflictos relacionados con proyectos inmobiliarios en áreas de alto valor ecológico.

El Maipo