



# INFORME PARA PROPIETARIOS DE INMUEBLES

Ley N° 21.600 y su Anteproyecto de Reglamento del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP)

<b>Instrumento</b>	Anteproyecto de Reglamento SNAP
<b>Base legal</b>	Ley N° 21.600 (arts. 55, 65, 74, 97 y 103)
<b>Emitido por</b>	Ministerio del Medio Ambiente
<b>Resolución</b>	Exenta N° 00730/2026, 9 de febrero de 2026
<b>Estado</b>	En consulta ciudadana (30 días hábiles desde publicación)
<b>Plataforma</b>	<a href="https://consultaciudadanas.mma.gob.cl/portal">https://consultaciudadanas.mma.gob.cl/portal</a>

## 1. Introducción

---

La Ley N° 21.600, publicada el 6 de septiembre de 2023, crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas (SBAP) y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP). Su objetivo central es la conservación de la diversidad biológica y la protección del patrimonio natural del país. Para implementar esta ley, el Ministerio del Medio Ambiente elaboró un Anteproyecto de Reglamento que actualmente se encuentra en consulta ciudadana.

Este informe tiene por objetivo explicar de forma clara y directa cómo esta normativa puede afectar a los propietarios de inmuebles en Chile, identificando tanto los riesgos como las oportunidades, y destacando la importancia crítica de participar en el proceso de consulta ciudadana mientras este aún se encuentre abierto. El proceso de reclasificación y homologación de áreas protegidas existentes se trata en un informe separado y complementario.

Este análisis fue elaborado integrando **inteligencia artificial con criterio experto técnico-jurídico**. Nuestros sistemas permiten identificar brechas regulatorias, anticipar observaciones y gestionar el cumplimiento ambiental con mayor precisión y eficiencia. Si desea conocer cómo estas herramientas pueden apoyar la gestión de sus proyectos, lo invitamos a contactarnos en [contacto@inteligenciambiental.cl](mailto:contacto@inteligenciambiental.cl).

## 2. Cómo puede afectar a los propietarios de inmuebles

---

### 2.1 Restricciones de uso sobre predios privados

Uno de los efectos más relevantes de la Ley N° 21.600 es la posibilidad de que predios privados queden ubicados dentro o en la zona de amortiguación de un área protegida del Estado, lo que puede generar restricciones sobre el uso del suelo.

El anteproyecto define la zona de amortiguación como aquella destinada a absorber los potenciales impactos negativos de actividades que se realicen en las inmediaciones de un área protegida (art. 42). Una vez definida, el SBAP se coordinará con otros organismos públicos para incorporar restricciones en los instrumentos de planificación territorial.

**Impacto práctico:** Si su predio colinda con un área protegida del Estado, actividades como construcción, agricultura, ganadería, forestación o extracción de recursos podrían quedar sujetas a restricciones adicionales según los instrumentos de ordenamiento territorial que se actualicen.

### 2.2 Procedimiento de creación de áreas protegidas sobre o cerca de su predio

Cualquier persona natural o jurídica, puede solicitar la creación de un área protegida del Estado (art. 4). El procedimiento contempla varias etapas que pueden involucrar directamente a los propietarios:

- Resolución de inicio publicada en el Diario Oficial con la identificación del área.
- Recepción de antecedentes por 30 días hábiles: cualquier persona puede aportar información técnica, económica o jurídica.
- Consulta pública de 30 días con posibilidad de formular observaciones escritas fundadas.
- Diálogos participativos presenciales en las comunas del área.
- Pronunciamiento de los Gobiernos Regionales y Municipalidades.

- Decisión final del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad y el Cambio Climático.

Si bien el procedimiento exige que el área recaiga en inmuebles fiscales o bienes nacionales de uso público, las restricciones derivadas de la zona de amortiguación sí pueden afectar predios privados colindantes.

## 2.3 Declaración voluntaria como Área Protegida Privada

La ley contempla un régimen especial y voluntario para que los propietarios declaren sus predios como Áreas Protegidas Privadas (APP). Esto puede ser una herramienta de conservación con importantes beneficios tributarios y económicos, pero también implica obligaciones que es fundamental conocer antes de postular.

### Beneficios del régimen de Área Protegida Privada (art. 136)

<b>Exención de impuesto territorial</b>	El predio queda exento de la contribución territorial mientras cumpla el plan de manejo. El SII ordena la exención con el certificado del SBAP (art. 137).
<b>Exención de impuesto a la herencia</b>	Los terrenos del APP no se consideran para calcular el impuesto a las herencias y donaciones (art. 137).
<b>Capacitación gratuita</b>	Participación gratuita en programas de formación y capacitación para guardaparques, por concurso público anual (art. 138).
<b>Bonificación al Fondo Nacional de Biodiversidad</b>	Puntaje adicional de entre 10 % y 30 % en la evaluación de proyectos postulados al Fondo Nacional de Biodiversidad (art. 139).
<b>Exención arancelaria</b>	Exención del pago de derechos notariales, de conservadores de bienes raíces y archiveros en todos los trámites relacionados con el APP (art. 140).

### Obligaciones del propietario de un APP (art. 119)

- Proporcionar al SBAP la información que este requiera.
- Informar al SBAP sobre cambios de administrador del área.
- Informar al SBAP sobre la transferencia de dominio a un tercero.
- Velar por el cumplimiento de las obligaciones del administrador.

### Obligaciones del administrador del APP (art. 120)

- Cumplir el plan de manejo en todos sus programas, plazos y metas.
- Implementar medidas de control y vigilancia y llevar un registro actualizado.
- Facilitar el acceso de funcionarios del SBAP al área.
- Responder a los requerimientos de información del SBAP.
- Denunciar daños y contravenciones ante el SBAP.
- Presentar un reporte bial de implementación del plan de manejo.

**Advertencia importante sobre desafectación:** Si el propietario solicita desafectar su APP, deberá reintegrar **TODOS** los beneficios tributarios obtenidos, más reajustes e intereses legales (art. 110). Esta obligación es irrenunciable y puede representar sumas significativas si el predio estuvo acogido al beneficio por varios años.

## 2.4 Restricciones a la libre transferencia del dominio

Una vez que un predio es declarado Área Protegida Privada, su transferencia no altera el carácter de área protegida (art. 115). Todo acto o contrato de compraventa, donación u otro título traslativo de dominio debe señalar expresamente esta condición. Los Conservadores de Bienes Raíces no podrán inscribir transferencias que no cumplan este requisito, y los contratos que lo omitan serán absolutamente nulos.

Además, el propietario tiene la obligación de informar al SBAP sobre la transferencia dentro de 30 días desde la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (art. 116).

## 2.5 Afectación por planes de manejo

Toda área protegida del Estado debe contar con un plan de manejo obligatorio dictado dentro de los dos años siguientes a su creación (art. 40). Este plan define las actividades permitidas y prohibidas al interior del área, la zonificación y las normas específicas de uso.

Los planes de manejo pueden incluir una zona de amortiguación que alcance predios privados colindantes y establecer restricciones en los instrumentos de planificación territorial que afecten directamente el uso de esos predios.

Los planes tienen vigencia indefinida y deben revisarse cada cinco años como máximo (art. 41, letra m). Cualquier modificación del entorno o nueva amenaza puede gatillar una actualización que cambie las restricciones aplicables.

## 2.6 Modificación o desafectación de áreas protegidas: carácter excepcional

La ley y el reglamento establecen el principio de no regresión en la protección de la biodiversidad (art. 29). La desafectación de un área protegida es excepcional y solo procede cuando lo exijan:

- Los intereses generales de la Nación.
- La seguridad nacional.
- La utilidad o salubridad pública.

Las reservas de región virgen y los parques nacionales solo pueden ser desafectados mediante ley de iniciativa exclusiva del Presidente de la República y con pronunciamiento favorable del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad (art. 28). Esto significa que, una vez creada una de estas categorías, revertirla es prácticamente imposible.

# 3. Consulta indígena y predios con presencia de comunidades

---

El reglamento incorpora de manera transversal el Convenio N° 169 de la OIT. Si su predio se ubica en tierras indígenas o adyacentes a ellas, el SBAP debe elaborar un informe de aspectos culturales y realizar un proceso de consulta indígena (arts. 14 y 37).

Los acuerdos alcanzados en la consulta indígena son vinculantes y deben incorporarse en el decreto de creación del área protegida, pudiendo reconocer usos y costumbres ancestrales que afecten el uso del predio. Esto es especialmente relevante en regiones como La Araucanía, Los Lagos, Los Ríos y Arica y Parinacota, entre otras.

# 4. Por qué es crucial participar en la consulta ciudadana

---

## 4.1 La consulta está abierta ahora

El anteproyecto fue aprobado el 9 de febrero de 2026 y se somete a consulta ciudadana por 30 días hábiles desde su publicación en el Diario Oficial. Este es el momento en que los ciudadanos, propietarios y organizaciones pueden influir en el texto final del reglamento antes de que sea promulgado.

Cómo participar:

1. Ingrese a: <https://consultasciudadanas.mma.gob.cl/portal>
2. También puede presentar sus observaciones por escrito en el Ministerio del Medio Ambiente o en las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) del Medio Ambiente de su región.
3. Sus observaciones deben ser fundadas, indicando los artículos específicos que le preocupan y los argumentos técnicos, jurídicos o económicos que las respaldan.

## 4.2 Qué se puede observar

Como propietario o persona interesada, puede formular observaciones sobre:

- Los criterios y procedimientos para definir las zonas de amortiguación y su impacto en predios privados.
- Los requisitos y cargas administrativas del régimen de Áreas Protegidas Privadas.
- Las condiciones para la desafectación y la obligación de reintegrar beneficios tributarios.
- Los plazos del proceso (creación, planes de manejo, revisiones).
- Las restricciones a la libre transferencia del dominio de predios declarados APP.
- La claridad y proporcionalidad de las sanciones por incumplimiento del plan de manejo.
- La composición y funcionamiento de los Comités Consultivos Regionales.
- Cualquier aspecto que considere vago, excesivamente restrictivo o que pueda generar inseguridad jurídica.

## 4.3 Qué pasa si no participa

Si los propietarios y otros actores privados no participan en esta etapa, el reglamento puede quedar con reglas que:

- Amplíen la zona de amortiguación sin criterios objetivos claros.
- Establezcan procedimientos administrativos engorrosos y costosos para las APP.
- Generen inseguridad jurídica sobre las actividades permitidas en predios colindantes.
- No contemplen adecuadamente la perspectiva de los propietarios agrícolas, forestales o ganaderos.

Una vez promulgado el reglamento, la única vía de impugnación es la reclamación ante el Tribunal Ambiental competente (arts. 27, 35, 60, 105, 112, 130), que es un proceso judicial costoso y de resultado incierto.

## 4.4 El Consejo de Ministros para la Sustentabilidad y el Cambio Climático también participa

La misma resolución que aprueba el anteproyecto ordena remitir copia al Consejo de Ministros para la Sustentabilidad y el Cambio Climático, que tiene 30 días hábiles para emitir una opinión fundada. Las opiniones disidentes quedan consignadas, lo que muestra que el proceso admite visiones divergentes y que existe espacio real para influir en el resultado final.

## 5. Resumen de riesgos y oportunidades para propietarios

RIESGOS / RESTRICCIONES	OPORTUNIDADES / BENEFICIOS
⚠ Restricciones de uso por zona de amortiguación	✓ Exención de impuesto territorial (contribuciones)
⚠ Limitaciones a la libre disposición del predio declarado APP	✓ Exención de impuesto a la herencia
⚠ Obligación de reintegrar beneficios si se desafecta el APP	✓ Exención de aranceles notariales y del CBR
⚠ Fiscalización y supervisión continua del SBAP	✓ Bonificación en el Fondo Nacional de Biodiversidad
⚠ Planes de manejo con actividades prohibidas	✓ Capacitación gratuita en guardaparques
⚠ Dificultad práctica de desafectar parques nacionales o reservas de región virgen	✓ Apoyo técnico del SBAP en administración y manejo
⚠ Posibles nulidades en contratos de venta que omitan la condición de APP	✓ Reconocimiento legal y valorización del patrimonio natural del predio

## 6. Recomendaciones para propietarios

- Revise si su predio colinda con un área protegida existente o propuesta.** Consulte el expediente público en el SBAP o en el Ministerio del Medio Ambiente para verificar si su predio podría quedar afecto a una zona de amortiguación.
- Evalúe si postular su predio como APP le conviene según sus objetivos.** Considere especialmente la obligación de reintegrar beneficios tributarios en caso de desafectación antes de comprometerse, y los efectos sobre la libre disposición del bien.
- Participe en la consulta ciudadana con observaciones fundadas.** Si tiene un abogado o asesor técnico, solicite su opinión sobre los artículos que puedan afectar sus intereses.
- Asista a los diálogos participativos en su comuna.** El Ministerio debe realizar estos diálogos durante la consulta pública para recibir aportes de la comunidad local.
- Coordínesse con otros propietarios y gremios.** Una presentación colectiva y bien documentada tiene mayor peso que observaciones individuales dispersas.
- Guarde copias de todos sus antecedentes de dominio y los usos históricos del predio.** En procedimientos de creación o modificación de áreas protegidas, la acreditación de la propiedad y sus usos anteriores es fundamental para defender sus derechos.

## 7. Referencia normativa clave

<b>Arts. 4–27</b>	Procedimiento de creación, modificación y desafectación de áreas protegidas del Estado.
<b>Arts. 28–29</b>	Carácter excepcional de la desafectación. Principio de no regresión.
<b>Art. 37</b>	Consulta indígena en creación de áreas protegidas.
<b>Arts. 40–68</b>	Planes de manejo: contenido, elaboración, vigencia y actualización.
<b>Art. 42</b>	Zona de amortiguación y efectos en planificación territorial.
<b>Arts. 69–90</b>	Comités Consultivos Regionales Público-Privados.
<b>Arts. 91–140</b>	Áreas Protegidas Privadas: creación, administración, planes de manejo y beneficios.
<b>Art. 110</b>	Obligación de reintegrar beneficios tributarios en caso de desafectación voluntaria.
<b>Arts. 115–116</b>	Transferencia de dominio de APP: restricciones y obligación de informar.
<b>Arts. 119–120</b>	Obligaciones del propietario y del administrador del APP.
<b>Arts. 136–140</b>	Beneficios tributarios y económicos del régimen APP.
<b>Art. 141</b>	Tarifas de ingreso a áreas protegidas administradas por el SBAP.
<b>Art. 143</b>	Plazos hábiles y posibilidad de prórroga por resolución fundada.

Plazo límite para participar: 30 días hábiles contados desde la publicación del extracto en el Diario Oficial.

Plataforma de observaciones: <https://consultasciudadanas.mma.gob.cl/portal>

Alternativa presencial: Ministerio del Medio Ambiente o SEREMI del Medio Ambiente de su región.

Las observaciones deben ser fundadas e indicar el o los artículos específicos sobre los cuales se formulan.

*Informe elaborado por Inteligencia Ambiental Consultores con base en la Resolución Exenta N° 00730/2026 del Ministerio del Medio Ambiente y la Ley N° 21.600. Marzo de 2026.*