ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (PAC)
POR MODIFICACIÓN SUSTANTIVA
DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
"Nuevo Desarrollo inmobiliario bahia coique"

De conformidad a lo establecido en el artículo 82 del D.S N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, RSEIA), el cual establece los objetivos de la participación ciudadana, y en particular, en base al artículo 83 del RSEIA, el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, SEA) deberá realizar actividades de información a la comunidad, adecuando las estrategias de participación ciudadana a las características de género, sociales, económicas, culturales y geográficas de la población del área de influencia del proyecto en evaluación con la finalidad de que ésta conozca el procedimiento de evaluación ambiental, los derechos de los cuales disponen durante él, el tipo de proyecto en evaluación y los principales efectos de dicha tipología, en un período de *10* días hábiles.

Por lo anterior, el presente documento tiene por objetivo dar a conocer la estrategia general desarrollada por el SEA en el marco del Proceso de Participación Ciudadana (en adelante, PAC) del proyecto o actividad y que, actualmente, se encuentra en evaluación ambiental, dando a conocer a la comunidad las acciones de participación que el SEA dispondrá para la entrega de información pertinente y esencial en el proceso de evaluación que corresponda, permitiendo que la comunidad, de manera informada, presente sus observaciones ciudadanas en el marco del artículo 83 antes destacado.

De manera particular los artículos 92 y 96 del RSEIA, especifican cuando procede abrir un nuevo proceso de PAC por modificaciones sustantivas al EIA o DIA respectivamente. Dichas normas establecen que si durante el proceso de evaluación, el proyecto o actividad fue objeto de aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones que modifiquen sustantivamente el proyecto o actividad o los impactos ambientales que estos generan o presentan, se deberá abrir una nueva etapa de PAC. Las modificaciones sustantivas identificadas que dan origen a este proceso de Participación Ciudadana han sido descritas en la resolución de inicio de PAC por modificación sustantiva y podrán ser consultados en el siguiente link: https://firma.sea.gob.cl/publicaciones/2026/01/05/1767641774_2167471988

Es preciso indicar que, considerando las particularidades locales del territorio, el periodo en que se desarrolla la PAC y la disponibilidad de los actores que participan del proceso, la presente Estrategia de PAC **podría requerir modificaciones respecto de sus actividades.** Por lo anterior, **todas aquellas modificaciones que se realicen serán justificadas en el Informe Final de PAC,** que se encontrará disponible en el expediente de PAC del proyecto, una vez finalizado el proceso de participación ciudadana**.**

I. Equipo de trabajo

Nombre	Cargo
Hugo Alejandro Aparicio Molina	Encargado(a) del proceso de Participación Ciudadana Servicio de Evaluación Ambiental
Viviana Alejandra Peña González	Evaluador(a) ambiental Servicio de Evaluación Ambiental

Documento Digital N°: 202614103**18** – Fecha: 30/01/2026

Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url

https://validador.sea.gob.cl/validar/2167713652

I. Antecedentes del proyecto

Nombre del proyecto	**ID del proyecto**
Nuevo Desarrollo inmobiliario Bahía Coique	2164428102
Titular	**Consultora**
Inmobiliaria Arenas Blancas S.A	APA ingenería
Link del expediente de evaluación del proyecto	**Link de la Declaración de Impacto Ambiental**
https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2164428102	https://seia.sea.gob.cl/documentos/documento.php?idDocumento=2164428107
Fecha de ingreso del proyecto	**Fecha de admisibilidad** **Resolución de admisibilidad**
10-02-2025 14:57:36	14 de febrero de 2025 Res. Ex. N°2025140017
Fecha y resolución de inicio de PAC por modificación sustantiva	
05-01-2026 16:36:11 https://firma.sea.gob.cl/publicaciones/2026/01/05/1767641774_2167471988	
Publicación del extracto en Diario Oficial	**Publicación del extracto en Diario de circulación nacional**
https://seia.sea.gob.cl/archivos/2026/01/20/Publicacion_DO.pdf 16-01-2026	https://seia.sea.gob.cl/archivos/2026/01/20/Publicacion_DR.pdf 16-01-2026
Plazo del proceso de Participación Ciudadana	
Día 1 de PAC: 19-ene-2026 Día 10 de PAC: 30-ene-2026	
Breve descripción del proyecto	
El proyecto inmobiliario se denomina “Nuevo Desarrollo Inmobiliario Bahía Coique”, se ubica en la comuna de Futrono, provincia de Ranco, región de Los Ríos. Contempla el desarrollo de 208 unidades habitacionales vacacional (segunda vivienda) distribuidas en departamentos y viviendas tipo Village en una superficie construida total de 18,12 ha aproximadamente y una segunda etapa, para la cual, a la fecha se desconoce el tipo de desarrollo urbano a ejecutar teniendo una superficie de 22,86 ha aproximadamente. El área del proyecto corresponde a 40,98 ha en su totalidad. El proyecto ejecutará las obras de construcción de la Etapa I en tres fases constructivas, comenzando la primera fase el año 2026 con los lotes T7-B y AD1, el año 2028 continuará la segunda fase con los lotes T7-A3 y AD2, ambos de village y departamentos, respectivamente. Se realizará una pausa en las obras de un año para luego continuar con la fase 3 el cual empieza el año 2031, donde se ejecutará los lotes T7-A1 y AD3, ambos de departamentos. Se espera que la entrega de cada fase constructiva se realice los años 2028, 2030 y 2033. Los edificios contemplan torres de cuatro y cinco pisos sin subterráneos, mientras que el proyecto de village se compone de viviendas de 2 pisos. La entrega de las distintas unidades habitacionales a sus propietarios se realizará posterior a la recepción municipal de obras. El proyecto considera la implementación de su urbanización, así como la construcción de áreas verdes y equipamiento, acorde a lo estipulado en el Plan Regulador Comunal de Futrono – Seccional Coique.	
Localización del proyecto	
El Proyecto inmobiliario "Nuevo Desarrollo Inmobiliario Bahía Coique" se ubica en Bahía Coique, Ruta T-759 en la comuna de Futrono, provincia de Ranco, región de Los Ríos. Las obras abarcan una superficie aproximada de 18,12 hectáreas. Según el PRC seccional Coique, el proyecto se emplaza dentro del límite urbano en 4 zonas, correspondientes a ZR-1, ZV-1, ZVE Y ZVD.	

II. Estrategia PAC

Análisis territorial e identificación de actores

Revisión del proyecto o actividad

El proyecto considera la ejecución de obras y partes temporales y permanentes. Las obras temporales corresponden a instalaciones necesarias para la fase de construcción y que, una vez finalizada esta fase, serán desmanteladas.

Fase	Carácter	Parte u Obra	Acciones
Construcción	Temporal	▪ **Caminos de acceso** ▪ **Utilización de Instalación de Faenas** - Portería y control de acceso - Comedor - Servicios Sanitarios - Bodega RESCON - Bodega RESPEL - Bodega SUSPEL - Bodega RESDOM - Bodega de materiales - Oficinas administrativas - Área de acopio de residuos no peligrosos	▪ **Acondicionamiento del terreno** - Despeje del terreno - Escarpe - Movimientos de tierra ▪ **Acciones de transporte de insumos y residuos** ▪ **Construcción Obras urbanización** - Construcción de conexión a red de agua potable - Construcción de conexión a red de aguas servidas - Construcción de sistema de aguas lluvias - Construcción áreas verdes - Construcción de vialidad interna ▪ **Construcción de viviendas** - Construcción vialidad interna ▪ **Desmantelamiento de obras temporales** - Desmantelamiento instalación de faenas
Operación	Permanente	▪ **Vialidad interna** ▪ **Vialidad externa** ▪ **Áreas verdes** ▪ **Infraestructura para servicios básicos** ▪ **Sistema de evacuación de aguas lluvias**	No aplica

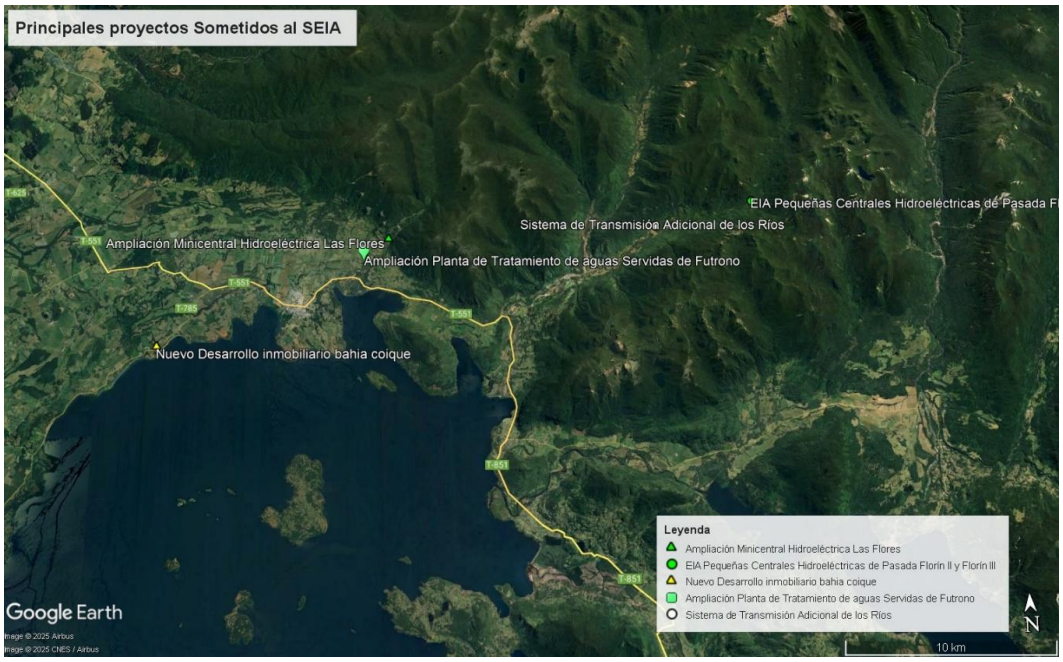
Link DIA:
https://seia.sea.gob.cl/archivos/2025/02/10/1_Descripcion_de_Proyecto.pdf

Análisis de Proyectos sometidos al SEIA

Realizado el análisis de proyectos sometidos a evaluación ambiental, es posible constatar que existen un total de 36 iniciativas registradas en la plataforma del SEIA a lo largo del tiempo. Entre ellos, dada la complejidad de su evaluación y antecedentes del proceso de participación ciudadana, destacan lo siguientes:

DIA/EIA	Nombre	Fecha ingreso	Estado actual
DIA	Ampliación Minicentral Hidroeléctrica	2016	Aprobado

	Las Flores		
DIA	Ampliación Planta de Tratamiento de aguas Servidas de Futrono	2019	Aprobado
EIA	Pequeñas Centrales Hidroeléctricas de Pasada Florín II y Florín III	2013	Aprobado
EIA	Sistema de Transmisión Adicional de los Ríos	2017	Desistido



Identificación de impactos

Acorde a los antecedentes presentados por el titular así como las observaciones ciudadanas presentadas en el primer proceso PAC, algunos de los principales impactos del proyecto corresponden a la alteración de los tiempos de desplazamiento, dado el aumento de vehículos y población que – principalmente durante la temporada estival – usará la ruta que conecta Bahía Coique con Futrono, así como la contaminación del río Coique y Lago Ranco debido aumento de su uso, presencia de vehículos motorizados y descarga de aguas servidas.

Actividades PAC

En base al análisis desarrollado se ha determinado realizar 2 actividades que aborden tanto una instancia informativa relativa a los plazos y mecanismos de formulación de observaciones PAC, así como una instancia de diálogo con el titular:

Cronograma de actividades

ID	Actividad	Lugar/Medio	Coordenadas	Fecha	Hora
ID-TAP-1	Taller de apresto y diálogo	Colegio J. Manuel Balmaceda, Futrono, Futrono	Huso: 18 Norte: 5554274 Este: 722658	27-01-2026	18:00
ID-TAR-1	Taller de apresto y diálogo	Teams		28-01-2026	18:30

HAAM

Firmado por: María Carolina González Olave
Fecha: 30/01/2026 10:52:35 CLST

María Carolina González Olave
Directora (S) Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Los Ríos