

<NUM_RES_EX>

<CIUDAD_FECHA_INFORME>

**RESUELVE SOLICITUD DE REALIZACIÓN
DE UN PROCESO DE PARTICIPACIÓN
CIUDADANA EN LA DECLARACIÓN DE
IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO
DENOMINADO “VIVIENDAS SOCIALES
D.S. 49 LOS PINOS 1-B Y 2” DEL TITULAR
Constructora e Inmobiliaria SEPCO SpA.**

VISTOS:

1. La Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, “DIA”) del proyecto denominado "**Viviendas Sociales D.S. 49 Los Pinos 1-B y 2**" (en adelante, el “Proyecto”), presentado por el señor Carlos Alejandro Sepúlveda Schulthess, en representación de Constructora e Inmobiliaria SEPCO SpA. (en adelante, el titular), ingresada al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “SEIA”) con fecha 12 de diciembre de 2025 y admitida a trámite el 19 de diciembre de 2025, mediante Resolución Exenta N° 20250900164, del Servicio de Evaluación Ambiental Región de La Araucanía.

2. La presentación de la Junta de Vecinos Los Diamantes, mediante la cual, se solicita la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Viviendas Sociales D.S. 49 Los Pinos 1-B y 2**", ingresada con fecha 04 de febrero de 2026, al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de La Araucanía.

3. La presentación de la Agrupación Social y Cultural Nuevo Sol, mediante la cual, se solicita la apertura de un proceso de participación ciudadana en el **proyecto "Viviendas Sociales D.S. 49 Los Pinos 1-B y 2"**, ingresada con fecha 04 de febrero de 2026, al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de La Araucanía.

4. Los demás antecedentes que constan en el expediente de evaluación ambiental de la DIA del Proyecto "**Viviendas Sociales D.S. 49 Los Pinos 1-B y 2**".

5. Lo dispuesto en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley N°20.417; en el Decreto Supremo N°40 del Ministerio del Medio Ambiente que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “Reglamento del SEIA”), y sus modificaciones; en la Ley N°20.417, que crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Resolución RA N°119046/220/2023 de fecha 13 de julio de 2023 de la Dirección Ejecutiva del SEA, que nombra Director Regional de la región de La



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167978260>

Araucanía del Servicio de Evaluación Ambiental; el Decreto N°402 de fecha 16 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que nombra a don Eduardo Abdala Abarzúa como Delegado Presidencial Regional de La Araucanía; la Resolución Exenta N°330 de 11 de noviembre de 2014 y su modificación mediante la Resolución Exenta N°13 de fecha 10 de agosto de 2021 que Aprueba el Reglamento de Sala de la Comisión de Evaluación de La Araucanía; y la Resolución N°36, del 2024, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 12 de diciembre de 2025, el señor Carlos Alejandro Sepúlveda Schulthess, en representación de Constructora e Inmobiliaria SEPCO SpA., presentó a evaluación ambiental ante la Dirección Regional del SEA, la DIA del proyecto denominado "**Viviendas Sociales D.S. 49 Los Pinos 1-B y 2**", la cual fue admitida a trámite mediante Resolución Exenta N°20250900164 de fecha 19 de diciembre de 2025 de la COEVA de la Región de La Araucanía.

2. Que, el proyecto "**Viviendas Sociales D.S. 49 Los Pinos 1-B y 2**" consiste en la construcción de 608 unidades habitacionales, junto con áreas verdes, equipamiento, obras de urbanización que corresponden a vialidad, solución de aguas lluvias, provisión de agua potable, alcantarillado, entre otras; en una superficie de aproximadamente 7,2 ha. y se ubica en la comuna de Temuco, sector Labranza, Región de la Araucanía, específicamente en calle Las Ágatas N°0150 y N°010.

El proyecto en evaluación ambiental considera lotes para áreas verdes, vialidad interna (calles y pasajes) y obras de urbanización que corresponden a pavimentación, solución de aguas lluvias, provisión de agua potable y alcantarillado.

La construcción del Proyecto tendrá una duración aproximada de 32 meses y considera dos fases constructivas para cada lote, las cuales se evalúan íntegramente, a través de los antecedentes presentados en la DIA

3. Que, de acuerdo con lo antes expuesto, el Titular somete su DIA a evaluación ambiental, debido a que ésta corresponde a un proyecto o actividad relacionada al artículo h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

h.1. Se entenderá por Proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los Proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas.

4. Que, con fecha 02 de enero de 2026, se efectuó la publicación en el Diario Oficial que dispone el artículo 30 de la Ley N°19.300, del listado de Declaraciones de Impacto Ambiental ingresadas al SEIA durante el mes de diciembre de 2025, dentro de las cuales se incluyó a la DIA "**Viviendas Sociales D.S. 49 Los Pinos 1-B y 2**".

5. Que, con fecha 04 de febrero de 2026, se recibieron ante esta Dirección Regional del SEA, las solicitudes singularizadas en los Vistos N°2 y N°3 de la presente Resolución, correspondiente a 02 organizaciones sociales con personalidad jurídica que solicitan el inicio de un proceso de



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167978260>

participación ciudadana. Estas organizaciones corresponden a la Junta de Vecinos Los Diamantes y la Agrupación Social y Cultural Nuevo Sol, ambas de la localidad de Labranza en la comuna de Temuco.

Las organizaciones señaladas solicitan que se inicie un proceso de participación ciudadana fundamentando el requerimiento en lo siguiente:

“Proyecto colindante a nuestra villa en la segunda etapa de construcción, nuestros socios y vecinos presentan dudas en cuanto a las medidas de mitigación que se realizarán para los temas de ruidos, polvo en suspensión, vibraciones, circulación vial, conectores de alcantarillado, desagües aguas lluvia, distancia de sus viviendas con el cierre perimetral, responsabilidad en caso de fractura o caídas de panderetas, y medidas de prevención de incendios en los loteos 1-B y 2 antes de las construcciones, medidas preventivas como corta fuegos entre otros varios temas que puedan surgir”.

6. Que, el inciso primero del artículo 30 bis de la Ley N° 19.300 dispone que: *"Las Direcciones Regionales o el Director Ejecutivo, según corresponda, podrán decretar la realización de un proceso de participación ciudadana por un plazo de veinte días, en las Declaraciones de Impacto Ambiental que se presenten a evaluación y se refieran a proyectos que generen cargas ambientales para las comunidades próximas. Todo ello, siempre que lo soliciten a lo menos dos organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica, a través de sus representantes, o como mínimo diez personas naturales directamente afectadas. Esta solicitud deberá hacerse por escrito y presentarse dentro del plazo de treinta días, contado desde la publicación en el Diario Oficial del proyecto o actividad sometido a Declaración de Impacto Ambiental de que se trate."* (Énfasis agregado).

7. Que, en atención a lo anterior, para decretar la apertura de un proceso de participación ciudadana en el procedimiento de evaluación de una DIA, se debe dar cumplimiento a los requisitos de forma dispuestos en el inciso primero del artículo 30 bis de la Ley N° 19.300 recién citado, y respecto de los cuales, en la especie, en relación con las solicitudes PAC singularizadas en los Vistos N°2 y N°3, se observa lo siguiente:

7.1. Que, en relación con el primer requisito de forma, esto es, que la solicitud haya sido realizada *“...a lo menos por dos organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica, a través de sus representantes, o como mínimo 10 personas naturales directamente afectadas”*, es posible señalar que se cumple. Esto, debido a que las solicitudes de apertura de un proceso de participación ciudadana fueron realizadas por 2 organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica a través de sus representantes, según lo dispuesto por el Considerando N° 5 de esta resolución.

7.2. Que, respecto del segundo requisito de forma que debe cumplir, referido a que la solicitud *“deberá hacerse por escrito y presentarse dentro del plazo de 30 días, contados desde la publicación en el Diario Oficial del proyecto sometido a Declaración de Impacto Ambiental”*, es posible señalar que las solicitudes ingresadas con fecha 04 de febrero de 2026 cumplen con dicho requisito. Esto, ya que fueron presentadas por escrito dentro del plazo establecido en el artículo 30 bis de la Ley N° 19.300 recién citado, previa publicación de la DIA del proyecto en el Diario Oficial, con fecha 02 de enero de 2026. En efecto, las presentaciones fueron efectuadas por las organizaciones sociales con personalidad jurídica Junta de Vecinos Los Diamantes y la Agrupación Social y Cultural Nuevo Sol, ingresadas a través de la Oficina de Partes presencial con fecha 04 de febrero de 2026.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167978260>

7.3. Que, en atención a las consideraciones anteriores, se concluye que las solicitudes de apertura de PAC singularizadas en los Vistos N°2 y N°3 de la presente resolución, cumplen con los requisitos de forma establecidos por el artículo 30 bis de la Ley N° 19.300 para acogerla a trámite, correspondiendo a Junta de Vecinos Los Diamantes y la Agrupación Social y Cultural Nuevo Sol que realizaron sus solicitudes dentro del plazo establecido, por lo que el análisis asociado a su procedencia debe centrarse en los requisitos de fondo establecidos por la misma disposición legal.

8. Que, en relación con los requisitos de fondo, se debe examinar si éstos se ajustan a lo dispuesto en el artículo 30 bis de la Ley N° 19.300, es decir, que el Proyecto genere cargas ambientales para las comunidades próximas. En este contexto, los incisos 6° y 7° del artículo 94 del del Reglamento del SEIA, señalan que: *“Se entenderá que provocan cargas ambientales aquellos proyectos o actividades que generan beneficios sociales y que ocasionan externalidades ambientales negativas para las comunidades próximas durante su construcción, operación o cierre.*

Se considera que generan beneficios sociales aquellos proyectos o actividades o sus modificaciones que, como consecuencia de su construcción, operación o cierre, satisfacen alguna necesidad de la comunidad o reportan utilidad o provecho para las personas. Por su parte, se considera que generan externalidades negativas aquellos proyectos o actividades que generan impactos, afectaciones o alteraciones ambientales que afectan el bienestar social, las condiciones de vida de las comunidades próximas o a los ecosistemas.” (Énfasis agregado).

9. Que, de esta manera, se desprende de la normativa recién citada, se decretará la apertura de un proceso de participación ciudadana en una DIA, cuando el Proyecto genere cargas ambientales para las comunidades próximas, entendiendo que éstas son provocadas cuando se configuran los siguientes elementos copulativos:

- (i) Se generen beneficios sociales; y
- (ii) Se generen externalidades ambientales negativas en localidades próximas al proyecto, durante su construcción, operación o cierre.

10. Que, con la finalidad de uniformar criterios respecto al concepto de carga ambiental, se dictó el Oficio Ordinario D.E. N°202299102470, de fecha 02 de junio de 2022, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que “Imparte instrucciones en relación al concepto de cargas ambientales para la aplicación del artículo 30 bis de la Ley N°19.300 y del artículo 94 del Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental” (en adelante e indistintamente, “Of. Ord. N°202299102470/2022” o “Instructivo”). Para estos efectos, el Instructivo determina los conceptos de beneficios sociales y externalidades negativas.

11. Que, de acuerdo con lo establecido en los incisos 6° y 7° del artículo 94 del del Reglamento del SEIA, es posible colegir que un proyecto que genera “beneficios sociales”, es aquel cuyas actividades o sus modificaciones (consecuencia de su construcción, operación o cierre), satisfacen alguna necesidad de la comunidad o reportan utilidad o provecho para las personas.

12. Que, en ese contexto, el Of. Ord. N°202299102470/2022 establece, en su Sección 2 letra B., que se entenderá que tienen por objetivo satisfacer necesidades de la comunidad -y, por tanto, generar beneficios sociales- aquellos proyectos que se vinculan con:



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167978260>

- (i) Actividades que satisfacen exigencias indispensables para la conservación de un bienestar mínimo de vida, tales como necesidades de vivienda, y/o
- (ii) Actividades destinadas a satisfacer necesidades colectivas de manera regular y continua; es decir, actividades de servicio público. En este caso, si bien la noción de servicio público originalmente se relaciona con las diversas formas de *publicatio* o publicación -el Estado asume como tarea propia la gestión de una actividad reservada, asumiendo su titularidad de forma exclusiva - también se hará extensiva a las actividades prestadas por particulares que se encuentran sujetas a una concesión de servicio público.

13. Que, respecto del proyecto en examen y según dispone el Capítulo 1. Descripción del Proyecto de la DIA, el objetivo de la iniciativa es la construcción de un proyecto inmobiliario que contempla edificación con destino habitacional, mediante la habilitación de 608 unidades habitacionales en una superficie de terreno de 7,2 hectáreas, que buscan atender la demanda habitacional en la Región de La Araucanía, en especial de la comuna de Temuco; de este modo se configura la generación de beneficios sociales para la comunidad.

14. Que, precisamente, el Proyecto se vincula con actividades que satisfacen exigencias indispensables para la conservación de un bienestar mínimo de vida, como lo es una solución habitacional. Lo anterior, se relaciona con la generación de beneficios sociales, en los términos señalados en el artículo 94 del del Reglamento del SEIA, y de acuerdo a lo establecido en el Of. Ord. N°202299102470/2022 citado previamente, por lo que concurre este primer elemento del concepto de cargas ambientales.

15. Que, con relación a que el Proyecto ocasione externalidades negativas en las comunidades próximas, el Of. Ord. N°202299102470/2022 establece las externalidades ambientales negativas se entenderán como aquellos eventuales impactos, afectaciones o alteraciones ambientales generadas con ocasión del proyecto o actividad que afectan el bienestar social o las condiciones de vida de las comunidades próximas. Al respecto, en relación a las comunidades próximas, el artículo 94 del Reglamento del SEIA establece que son “*aquellas ubicadas en el área donde se manifiestan los impactos ambientales del proyecto*”.

16. Que, de las características del Proyecto, conforme los antecedentes proporcionados en la DIA, es plausible indicar que este generará tales externalidades; a vía puramente ejemplar, durante la fase de construcción, se generarán emisiones atmosféricas producto de las acciones descritas, tales como preparación del terreno, el escarpe, la excavación, construcción de la edificación, entre otros; asimismo, aumentarán los niveles de ruido y vibraciones en el área del Proyecto, asociados a desplazamientos de vehículos y utilización de maquinarias, lo que afectaría, en mayor o menor grado, la calidad de vida o bienestar de las comunidades próximas.

17. Que, según los antecedentes que constan en el expediente de evaluación ambiental las organizaciones sociales Junta de Vecinos Los Diamantes y la Agrupación Social y Cultural Nuevo Sol, ambas de la localidad de Labranza en la comuna de Temuco se encuentran dentro del área en la cual se manifestarán los impactos del proyecto, es decir, dentro del área de influencia.

18. Que, todo lo anteriormente señalado permite inferir que la afectación en la calidad de vida de las comunidades próximas será real y concreta, circunstancia que justifica la apertura del proceso de participación ciudadana.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167978260>

19. Que, a partir de los antecedentes expuestos se puede concluir que el Proyecto genera cargas ambientales para las comunidades próximas, por cuanto, en primer lugar, se cumple con el requisito de generar un beneficio social, debido a la relación directa existente entre el Proyecto y la satisfacción de necesidades básicas de la comunidad, como lo es la necesidad de vivienda, en los términos expresados en el Considerando N°14 de la presente resolución y, en segundo término, que se generarán externalidades ambientales negativas en localidades próximas al Proyecto, durante su construcción, las que se encuentran indicadas a modo de ejemplo en el Considerando N°16 de la presente resolución, cumpliendo con los requisitos dispuestos en los incisos 6° y 7° del artículo 94 del Reglamento del SEIA, para ordenar la apertura de un proceso de participación ciudadana.

20. Que, consecuentemente, esta Dirección Regional estima que existen justificaciones fundadas para proceder a otorgar la apertura de un período de Participación Ciudadana en el Proyecto denominado "**Viviendas Sociales D.S. 49 Los Pinos 1-B y 2**".

21. Que, de acuerdo al artículo 94 del Reglamento del SEIA "*La resolución que decrete la realización del proceso indicado en el inciso anterior se notificará mediante la publicación de un aviso en el Diario Oficial y en un diario o periódico de la capital de la región o de circulación nacional, según corresponda, a costa del titular*".

22. Que, en virtud de los antecedentes expuestos;

RESUELVO:

1. **ORDENAR la realización de un proceso de participación ciudadana**, por un plazo de 20 días hábiles, en el proceso de evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "**Viviendas Sociales D.S. 49 Los Pinos 1-B y 2**", cuyo titular es Constructora e Inmobiliaria SEPCO SpA., de acuerdo con lo señalado en los considerandos del presente acto administrativo.

2. **ORDENAR notificar**, a costa del titular del proyecto, el extracto de esta resolución, adjunto a la misma, mediante la publicación en el Diario Oficial y en un diario o periódico de la capital de la región o de circulación nacional, según corresponda, conforme lo dispone el inciso 4° del artículo 94 del Reglamento del SEIA, en un plazo de 10 días hábiles contados desde la presente resolución.

3. **ORDENAR** al Titular informar por la vía más expedita a este Servicio, de la fecha en que se efectuará la publicación en el Diario Oficial.

4. **HACER PRESENTE** que el plazo de 20 días para la participación ciudadana se iniciará a contar de la fecha de la publicación del último aviso en el Diario Oficial y en un diario o periódico de la capital de la región o de circulación nacional, según corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 del Reglamento del SEIA.

5. **ORDENAR al Titular la distribución de las copias necesarias para el proceso de participación ciudadana**, de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 84 del Reglamento del SEIA, las que deberán estar disponibles en dependencias de la Ilustre Municipalidad de Temuco, la Ilustre Municipalidad de Padre Las Casas, el Gobierno Regional de la Región de La Araucanía, y de



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167978260>

este Servicio, al menos con un día de anticipación a la publicación del aviso en el Diario Oficial y en un diario o periódico de la capital de la región o de circulación nacional, según corresponda.

6. **REQUERIR** a la Ilustre Municipalidad de Temuco y a la Ilustre Municipalidad de Padre Las Casas para que, en coordinación con el Servicio de Evaluación Ambiental, proceda a colaborar con las actividades necesarias para llevar a cabo el proceso de participación ciudadana a realizar. Para lo cual, en razón de lo anterior, junto con proceder a la difusión del proceso de participación ciudadana, se solicita colaborar con la convocatoria de la comunidad ubicada en el área de influencia del proyecto, a fin de facilitar la participación ciudadana, en la evaluación ambiental de la DIA del proyecto antes individualizado.

7. **HACER PRESENTE** que contra el presente acto procede el recurso de reposición, en un plazo de 5 días hábiles contados desde la notificación del presente acto administrativo.

ANÓTESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE,

MARCO ANTONIO PICHUNMAN CORTES
DIRECTOR REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

CCN/MMU/BHA

Distribución:

- Titular: Constructora e Inmobiliaria SEPCO SpA; csepulveda@sepcospa.cl
- Junta de Vecinos Los Diamantes; leticia_79riquelme@hotmail.com
- Agrupación Social y Cultural Nuevo Sol; leticia_79riquelme@hotmail.com

C/c:

- Expediente del proyecto "Viviendas Sociales D.S 49 Los Pinos 1-B y 2"
- Archivo Servicio Evaluación Ambiental, IX Región de La Araucanía
- Encargado/a Participación Ciudadana
- Oficina de Partes



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2167978260>