

<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 “Conjunto Residencial  
DS49 Valle Las Araucarias” DEL TITULAR  
“Constructora INGEVEC S.A”.**

**VISTOS:**

1. La Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, “DIA”) del proyecto denominado "**Conjunto Residencial DS49 Valle Las Araucarias**" (en adelante, el “Proyecto”), presentado por el señor José Tomás Poblete Ortúzar, en representación de Constructora INGEVEC S.A. (en adelante, el titular), ingresada al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “SEIA”) con fecha 6 de enero de 2026 y admitida a trámite el 13 de enero de 2026, mediante Resolución Exenta N° 2026100016, de la Servicio de Evaluación Ambiental X Región de Los Lagos.

2. La presentación del Comité de trabajo rucan altos de mirasol, mediante la cual, se solicita la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Conjunto Residencial DS49 Valle Las Araucarias**", ingresada con fecha 9 de febrero de 2026, al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de Los Lagos.

3. La presentación de la Junta de Vecinos Portal Altos de Mirasol, mediante la cual, se solicita la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Conjunto Residencial DS49 Valle Las Araucarias**", ingresada con fecha 23 de febrero de 2026, al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de Los Lagos.

4. Los demás antecedentes que constan en el expediente de evaluación ambiental de la DIA del Proyecto "**Conjunto Residencial DS49 Valle Las Araucarias**".

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; en la Ley N°19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de Administración del Estado; la



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url  
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168023915>

Resolución Exenta RA 119046/83/2025 de fecha 18 de febrero de 2025 de la Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental sobre nombramiento de Director Regional del Servicio para la Región de Los Lagos y, en la Resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

#### **CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 30 de octubre de 2025, el señor José Tomás Poblete Ortúzar, en representación de Constructora INGEVEC S.A., presentó a evaluación ambiental ante la Dirección Regional del SEA, la DIA del proyecto denominado "**Conjunto Residencial DS49 Valle Las Araucarias**", la cual fue admitida a trámite mediante Resolución Exenta N°2026100016 de fecha 13 de enero de 2026 de la Comisión de Evaluación de la Región de la región de Los Lagos.

2. Que, el proyecto "**Conjunto Residencial DS49 Valle Las Araucarias**" consiste en la construcción y operación de un proyecto con destino habitacional, que estará conformado por 560 viviendas en total, distribuidas en cinco condominios con edificios de 5 pisos sin subterráneos, además de sedes sociales y locales comerciales. Se contempla un total de 560 estacionamientos vehiculares con destino residencial, 6 estacionamientos para visitas, 10 estacionamientos con destino comercial y 280 bicicleteros, todos distribuidos en el primer piso. Emplazado en una superficie bruta de 41.625 m<sup>2</sup> y desarrollará un total de 38.658,41 m<sup>2</sup> construidos, en la propiedad identificada como lote P1C Alto Bonito ubicada en la calle camino interior, en la comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

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 10 de la Ley 19.300, en concreto a los mencionados en el literal h) sobre "*Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas*". Y, que sobre esto el artículo 3° del D.S. 40/2012 en su literal h.1.3. menciona que se someterán aquellos proyectos "*que se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas*".

4. Que, con fecha 2 de febrero 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 enero de 2026, dentro de las cuales se incluyó a la DIA "**Conjunto Residencial DS49 Valle Las Araucarias**".

5. Que, con fecha 9 de febrero de 2026 y 23 de febrero de 2026, se recibieron ante esta Dirección Regional del SEA, las solicitudes singularizadas en los Vistos N° 2 y 3 de la presente Resolución, correspondiente a 2 solicitudes de organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica que solicitan el inicio de un proceso de participación ciudadana.

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*



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url  
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168023915>

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 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° 2 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 9 de febrero de 2026 y 23 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 2 de febrero de 2026. En efecto, las presentaciones fueron efectuadas por las siguientes personas:

7.2.1. Byron Marcelo Peña Kramm, en representación del Comité de trabajo Raucan Altos de Mirasol, mediante una carta presentada el día 9 de febrero de 2026.

7.2.2. Sergio Patricio Aros Guzmán, en representación de la Junta de vecinos Portal Altos de Mirasol, mediante una carta presentada el día 23 de febrero de 2026.

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 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 2 organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica 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*.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url <https://validador.sea.gob.cl/validar/2168023915>

*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:

- I. Actividades que satisfacen exigencias indispensables para la conservación de un bienestar mínimo de vida, tales como [indicar necesidades que se configuren y que tengan relación al Proyecto, como, por ejemplo: necesidades de vivienda, de transporte y de conectividad en general]; 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 A2.3. de la DIA que indica el objetivo del Proyecto, el objetivo general del mismo es *“El objetivo del presente Proyecto consiste en la construcción y operación de un conjunto habitacional de 560 viviendas, complementando con equipamiento comercial, a emplazarse en la comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos. El*



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url  
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168023915>

*proyecto busca contribuir al desarrollo urbano planificado de la comuna, mediante la generación de infraestructura habitacional que cumpla con la normativa urbanística y ambiental vigente, incluyendo lo establecido en el Decreto Supremo N°49 (DS49) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, orientado al acceso a la vivienda social. Asimismo, se considera la implementación de medidas de diseño y gestión que aseguren la compatibilidad del Proyecto con su entorno físico, social y ambiental, promoviendo un desarrollo armónico y sustentable del área de emplazamiento”, configurando con ello, el elemento asociado a 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 la generación de infraestructura 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 la demolición de la edificación previa, 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; de igual manera se generará una alteración del suelo por residuos, tanto sólidos como líquidos, como por el propio emplazamiento de las edificaciones, producidos en la fase de construcción y operación, afectando de esta manera el componente suelo.

17. 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.

18. 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 infraestructura habitacional, en los términos expresados en los Considerandos N° 16 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° 18 de la presente resolución, cumpliendo en consiguiente con los requisitos



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url  
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168023915>

dispuestos en los incisos 6° y 7° del artículo 94 del Reglamento del SEIA, para ordenar la apertura de un proceso de participación ciudadana.

19. 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 “**Conjunto Residencial DS49 Valle Las Araucarias**”.

20. 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.*”.

21. Que, en virtud de los antecedentes expuestos,

#### **RESUELVO:**

1. **ORDENAR la realización de un proceso de participación ciudadana**, por un plazo de 20 días, en el proceso de evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “**Conjunto Residencial DS49 Valle Las Araucarias**”, cuyo titular es Constructora INGEVEC S.A, 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 RSEIA, en un plazo de 10 días hábiles contados desde la fecha de 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. **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 o las municipalidades respectivas, el Gobierno Regional de la Región de Los Lagos, y de 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.

5. **REQUERIR** a la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt 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.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url  
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168023915>

6. **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,**

**Sergio Ernesto Sanhueza Triviño**  
**Director**  
**Servicio de Evaluación Ambiental**  
**Región de Los Lagos**

**MSA/MGP/MSA/sst**

**Distribución:**

Constructora INGEVEC S.A. (Titular)  
Comité de Trabajo Raucan Altos de Mirasol  
Junta de Vecinos Portal Altos de Mirasol

CC:

Patricio Orlando Gallardo Alarcón (Oficial de Partes)  
Mario Andrés Alberto Sanhueza Acuña (Coordinador PAC)  
Expediente del proyecto Conjunto Residencial DS49 Valle Las Araucarias  
Archivo Servicio de Evaluación Ambiental Región de Los Lagos



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url  
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168023915>