

<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 "PROYECTO  
INMOBILIARIO DS49 EL CARMEN DE  
HUECHURABA" DEL TITULAR DEMO  
ENTIDAD PATROCINANTE SPA.**

**VISTOS:**

1. La Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, "DIA") del proyecto denominado "**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**", presentado por el señor Rafael Enrique Macario Rodríguez, en representación de DEMO Entidad Patrocinante SPA (en adelante, el Titular), ingresada al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el "SEIA") con fecha 28 de enero de 2026 y admitida a trámite el 5 de febrero de 2026, mediante Resolución Exenta N° 20261300142, de la Servicio de Evaluación Ambiental Región Metropolitana de Santiago.
2. Las presentaciones de Elsa Burgos Poblete, de fecha 05 de marzo, 11 de marzo, 12 de marzo y 13 de marzo, todas del año 2026, en representación de 65 personas naturales, mediante las cuales se solicita al Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana de Santiago (en adelante, "SEA RM") la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**".
3. La presentación de Tomás Valenzuela Calderón, de fecha 12 de marzo de 2026, en representación de la Junta de Vecinos Lomas del Carmen, mediante la cual se solicita al SEA RM la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**".
4. Las presentaciones de María Bernardita Ramírez Díaz, Alexis Andrés Gatica Gatica, Daisy Jeannette Bello Pérez, Ilse Alejandra Madariaga Gatica, Marisol Del Carmen Reyes Villegas, Daniel Adolfo Verdugo Guajardo, Pamela Tatiana Silva Salinas y Pamela Del Carmen Vilches Calderón, de fecha 13 de marzo de 2026, mediante las cuales se solicita al SEA RM la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**".



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url  
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168120334>

5. Las presentaciones de María Antonieta Saavedra Concha, Ingrid Ilse Allers Haschke, Verónica Uberlinda Cáceres Álvarez y Juan Bautista Pereira Castillo, de fecha 14 de marzo de 2026, mediante las cuales se solicita al SEA RM la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**".
6. Las presentaciones de Renata Ignacia López Saavedra y Sara Beatriz Concha Díaz, de fecha 15 de marzo de 2026, mediante las cuales se solicita al SEA RM la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**".
7. Las presentaciones de Andrés Dario Paez Arenas y Laura Ximena Romero Villegas, de fecha 17 de marzo de 2026, mediante las cuales se solicita al SEA RM la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**".
8. Las presentaciones de Claudia María Casanova Ríos y Patricio Osvaldo Bravo Bravo, de fecha 18 de marzo de 2026, mediante las cuales se solicita al SEA RM la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**".
9. Los demás antecedentes que constan en el expediente de evaluación ambiental de la DIA del Proyecto "**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**".
10. 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; en la Resolución TRA N° 119046/260/2022, de fecha 25 de agosto de 2022, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; en la Resolución Exenta RA N°119046/225/2026, de fecha 17 de marzo de 2026, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; 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 28 de enero de 2026, el señor Rafael Enrique Macario Rodríguez, en representación de DEMO Entidad Patrocinante SPA, presentó a evaluación ambiental ante el SEA RM, la DIA del proyecto denominado "**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**" (en adelante, el "Proyecto"), la cual fue admitida a trámite mediante



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url <https://validador.sea.gob.cl/validar/2168120334>

Resolución Exenta N°20261300142 de fecha 5 de febrero de 2026 de la COEVA de la Región Metropolitana.

2. Que, el Proyecto consiste en la construcción y operación de un conjunto de viviendas acogidas al Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49 e incluido en el plan de emergencia habitacional. Este conjunto está compuesto por 5 copropiedades residenciales con edificios de entre 4 y 6 pisos de altura máxima, además de 1 local comercial en cada copropiedad. Incorpora un total de 566 viviendas, además de una dotación de 562 estacionamientos de vehículos y 328 estacionamientos de bicicletas con destino residencial distribuidos en superficie. Se ubicará en Avenida El Guanaco 7188, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana.
3. Que, de acuerdo con lo antes expuesto, el Titular somete la DIA del Proyecto a evaluación ambiental, debido a que esta corresponde a un proyecto o actividad descrito en la tipología del artículo 10 de la Ley N° 19.300 letra h) "*Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturada.*", complementado por el artículo 3° letra h.1) del Reglamento del SEIA; el cual especifica que "[s]e entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjunto 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 marzo de 2026, se efectuó la publicación en el Diario Oficial dispuesta en el artículo 30 de la Ley N° 19.300, del listado de Declaraciones de Impacto Ambiental ingresadas al SEIA durante el mes de febrero, dentro de las cuales se incluyó a la DIA del Proyecto.
5. Que, con fecha 05 de marzo, 11 de marzo, 12 de marzo, 13 de marzo, 15 de marzo, 17 de marzo y 18 de marzo de 2026, se recibieron ante esta Dirección Regional del SEA, las solicitudes singularizadas en los Vistos N° 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la presente Resolución, correspondiente a 83 de personas naturales y 1 organización 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 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).



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url <https://validador.sea.gob.cl/validar/2168120334>

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 cuanto a las solicitudes PAC singularizadas en los Vistos N° 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la presente Resolución, 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. Lo anterior, debido a que las solicitudes de apertura de un proceso de participación ciudadana fueron realizadas por 83 personas naturales y una organización ciudadana 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 cumplirse, 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 05 de marzo, 11 de marzo, 12 de marzo, 13 de marzo, 15 de marzo, 17 de marzo y 18 de marzo, todas del año 2026, cumplen con dicho requisito. Esto, ya que fueron presentadas 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 marzo 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, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 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 83 personas naturales y una organización ciudadana 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.*”

*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*



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url  
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168120334>

*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, que 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 III letra A, 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 necesidades alimenticias y de agua; de vivienda; de salud; de educación, de energía; de transporte humano y 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 el Capítulo de Descripción del Proyecto de su DIA, el objetivo general del mismo consiste en la construcción y operación de 12 edificios con destino habitacional, además de 5 locales comerciales, a emplazar en la comuna de



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url  
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168120334>

Huechuraba. Configurando con ello, el elemento asociado a la generación de beneficios sociales para la comunidad.

De esta forma, 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 viviendas. 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.

14. 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”*.
15. Que, de las características del Proyecto, conforme los antecedentes proporcionados en la DIA, es plausible indicar que este generará tales externalidades; de manera puramente ejemplar, durante la fase de construcción del Proyecto 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.
16. Que, según los antecedentes que constan en el expediente de evaluación ambiental los solicitantes individualizados en los vistos 2 al 8 se encuentran dentro del área en la cual se manifestarán los impactos del Proyecto, es decir, dentro del área de influencia.
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 vivienda, en los términos expresados en los Considerandos N° 13 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° 15 de la presente Resolución, cumpliendo por consiguiente con los requisitos



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

19. Que, consecuentemente, esta Dirección Regional estima que existen justificaciones fundadas para proceder a acoger la apertura de un período de Participación Ciudadana en el Proyecto denominado “**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**”.
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 “**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**”, cuyo titular es Rafael Enrique Macario Rodríguez, de acuerdo con lo señalado en los considerandos del presente acto administrativo.
2. **ORDENAR notificar**, a costa del titular del Proyecto, el siguiente extracto, 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 o las municipalidades respectivas, el Gobierno Regional de la Región Metropolitana de Santiago, 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.
6. **REQUERIR** a la Ilustre Municipalidad de Huechuraba 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



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url <https://validador.sea.gob.cl/validar/2168120334>

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 “**Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba**”.

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,**

**Jeannette Patricia Morales Morales  
Directora Regional (S)  
Servicio de Evaluación Ambiental  
Región Metropolitana de Santiago**

**FLE/RBD/JCC/SAVJ/TNS**

**Distribución:**

DEMO Entidad Patrocinante SPA (Titular)

CC:

Oficina de Partes SEA RM

Archivo PAC SEA RM

Expediente del proyecto Proyecto Inmobiliario DS49 El Carmen de Huechuraba

Archivo Servicio de Evaluación Ambiental Región Metropolitana de Santiago



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url  
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168120334>