

<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 Equipamiento
Comercial Parque Gramado” del TITULAR
“Parque Gramado SPA”.**

VISTOS:

1. La Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, “DIA”) del proyecto denominado "**Proyecto Equipamiento Comercial Parque Gramado**" (en adelante, el “Proyecto”), presentado por el señor Claudio Andrés Benavides Nielsen, en representación de Parque Gramado SPA (en adelante, el titular), ingresada al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “SEIA”) con fecha 23 de marzo de 2026 y admitida a trámite el 30 de marzo de 2026, mediante Resolución Exenta N° 20261000152, de la Servicio de Evaluación Ambiental X Región de Los Lagos.
2. La presentación de la señora María De Lourdes Hernández Cañulef, en representación de la **Junta de Vecinos Pasaje Machmar**, mediante la cual, se solicita la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Proyecto Equipamiento Comercial Parque Gramado**", ingresada con fecha 23 de mayo del 2026, al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de Los Lagos.
3. La presentación del señor Esteban Fidel Salazar Pérez en representación de la **Junta de Vecinos Villa Casino**, mediante la cual, se solicita la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Proyecto Equipamiento Comercial Parque Gramado**", ingresada con fecha 23 de mayo del 2026, al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la región de Los Lagos.
4. La presentación de la señora Blanca Paola Hugueño Rossini en representación de la **Junta de Vecinos Villa Los Presidentes**, mediante la cual, se solicita la apertura de un proceso de participación ciudadana en el proyecto "**Proyecto Equipamiento Comercial Parque Gramado**", ingresada con fecha 23 de mayo del 2026, al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de Los Lagos.
5. Los demás antecedentes que constan en el expediente de evaluación ambiental de la DIA del Proyecto "**Proyecto Equipamiento Comercial Parque Gramado**".



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168876420>

6. 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 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 24 de marzo de 2026, el señor Claudio Andrés Benavides Nielsen, en representación de Parque Gramado SPA, presentó a evaluación ambiental ante la Dirección Regional del SEA, la DIA del proyecto denominado "**Proyecto Equipamiento Comercial Parque Gramado**", la cual fue admitida a trámite mediante Resolución Exenta N°20261000152 de fecha 30 de marzo de 2026 del Servicio de Evaluación Ambiental Región de Los Lagos.

2. Que, el proyecto “**Proyecto Equipamiento Comercial Parque Gramado**” consiste en la construcción de un Centro Comercial, el cual contará con un parque, zonas de estacionamiento, y un edificio de 5 pisos totales. Dicha construcción se emplazará en un terreno de aproximadamente 8.653,36 m2. Abarcando una superficie total construida de 6018,35 m2. Dicha construcción se localizará en la Calle Lago Llanquihue N°333, comuna de Puerto Varas, 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 sobre Bases Generales del Medio Ambiente literal p) *Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.*

4. Que, con fecha 04 de mayo 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 marzo del año 2026, dentro de las cuales se incluyó a la DIA “**Proyecto Equipamiento Comercial Parque Gramado**”.

5. Que, con fecha 23 de mayo del 2026, se recibieron ante esta Dirección Regional del SEA, las solicitudes singularizadas en los Vistos N°2, N°3 y N°4 de la presente Resolución, correspondiente a 3 de organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica que solicitan el inicio de un proceso de participación ciudadana.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168876420>

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, 3 y 4, 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 3 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 23 de mayo 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 04 de mayo de 2026. En efecto, las presentaciones fueron efectuadas por las siguientes personas: señora María de Lourdes Hernández Cañulef en representación de la Junta de Vecinos Pasaje Machmar, señor Esteban Fidel Salazar Pérez en representación de la Junta de Vecinos de Villa Casino y señora Blanca Paola Hugueño Rossini en representación de la Junta de Vecinos Villa Los Presidentes, presentados en su totalidad por escrito ante el Servicio de Evaluación Ambiental, con fecha 23 de mayo 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 y 4 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 3 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.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168876420>

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:

- (i) Actividades que satisfacen exigencias indispensables para la conservación de un bienestar mínimo de vida, tales como el acceso a bienes y servicios básicos, equipamiento comercial, espacios de abastecimiento y servicios urbanos que contribuyen a la calidad de vida de la población; 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



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168876420>

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 punto 3.2.3. de la DIA, el objetivo general del mismo es (...) *aumentar la disponibilidad de espacios destinados al comercio y servicios en la comuna de Puerto Varas*, región de Los Lagos (...), 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 necesidad de ampliar la oferta de equipamiento comercial y servicios urbanos acordes al crecimiento demográfico y desarrollo turístico de la comuna, mediante la implementación de un centro comercial con un enfoque basado en la naturaleza. 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 con 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 el acondicionamiento del terreno, que involucra movimiento de tierra, demolición, excavación, entre otros; asimismo, aumentaran los niveles de ruido en el área del proyecto, asociados a desplazamientos de vehículos y 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 Junta de Vecinos Machmar, la Junta de Vecinos Villa Casino y Junta de Vecinos Villa Los Presidentes, se encuentran dentro del área en la cual se manifestarán los impactos del proyecto, es decir, dentro del área de influencia. Lo anterior, en tanto los certificados que acreditan la vigencia de la personalidad jurídica, indican que la dirección de las organizaciones corresponde a zonas contiguas o cercanas al sector donde se emplaza el proyecto, según lo indicado en el considerando N°2 de la presente resolución.

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 ampliar la oferta



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168876420>

de equipamiento comercial y servicios urbanos acordes al crecimiento demográfico y desarrollo turístico de la comuna, en los términos expresados en los Considerandos 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 en consiguiente 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.

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 "Proyecto Equipamiento Comercial Parque Gramado".

20. Que, de acuerdo con el 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 Equipamiento Comercial Parque Gramado"**, cuyo titular es Claudio Andrés Benavides Nielsen, en representación de Parque Gramado SPA, 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 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.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168876420>

6. **REQUERIR** a la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas 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,

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

JHS/MSA/CVC/MECS

Distribución:

Parque Gramado SPA (Titular) <abenavides@abnconstruccion.cl>
Junta de Vecinos Villa Casino
Junta de Vecinos Villa Los Presidentes
Junta de Vecinos Pasaje Machmar

CC:

Patricio Orlando Gallardo Alarcón (Oficial de Partes) <pgallardo.10@sea.gob.cl>
César Hugo Villarroel Cruzat (Coordinador PAC) <cvillarroel.10@sea.gob.cl>
Expediente del proyecto Proyecto Equipamiento Comercial Parque Gramado
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/2168876420>