SERVICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL

Gobierno de Chile

SERVICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL

ACTA DE VISITA

Nº 002055

FECHA DE VISITA 05-10-2026	HORARIO INICIO 17:30	HORARIO TERMINO 21:30

INSTITUCION VISITADA

Junta de Vecinos Población Alta Nº3

LUGAR UBICACION

18 Septiembre Nº 983 - Pitrufquén

OBJETIVO DE LA VISITA

Realizar reunión de Participación Ciudadana

IDENTIFICACION PARTICIPANTES

Dante Rodríguez F. (SEA)

Benita Matt (SEA)

OBSERVACIONES

En el marco del proceso de participación ciudadana de la DIA (Declaración de impacto ambiental) "Nuevo Oriente, Strip Center, Edificio Comercial, Condominios I? II y Estación de Servicios? Comuna Pitrufquén" se realiza reunión en la que se tratan los siguientes temas: procedimientos, objetivos y plazos de la Participación ciudadana, Derechos y deberes de la PAC.

El titular del proyecto informa sobre las características del proyecto en cuanto obras, líneas bases de información Flora, Fauna, vegetación, medio humano, entre otras.

Los asistentes a la reunión consultaron sobre los siguientes temas: Impacto vial del proyecto y las respectivas medidas ambientales; tránsito vehicular que involucra la fase de construcción, indicar cantidad de camiones y maquinaria que transitará por la vía Francisco Bilbao; se consulta también por el análisis que se ha realizado en cuanto conectividad, capacidad vial, qué pistas

~~REQUERIMIENTOS~~ se usarán por el proyecto; se requiere conocer tonelaje de camiones, emisiones de gases; emisiones de material particulado por los camiones y medidas a implementar; se requieren medidas como humectación de caminos; también se consulta sobre los impactos de ruido y las medidas que se implementarán, pero no afectan a los vecinos; se consulta sobre posibilidad de plan de pavimentación en callejón Plom.

~~PLAZO OTORGADO~~

Continúa en el Acta (Hoja 2)

Nombre y Firma del Receptor del Acta de Visita

SERVICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL

ACTA DE VISITA

Hoja 2

OBSERVACIONES

- Se consulta sobre las soluciones en materia de aguas lluvia, se solicita tomar en consideración las obras de infiltración, las inmundaciones, entre otros.
- Se solicita considerar realizar limpieza al Estero Paulón.
- Se solicita aclarar cómo se evacuarán las aguas lluvia, también que se indique cómo se realizará el tratamiento de aguas servidas.
- Se solicita que se informe sobre derrames o contingencias en relación al la estación de Servicios contemplada en el proyecto.
- Se consulta sobre las medidas de contención al Estero.
- Se consulta sobre el tránsito y vías de acceso al proyecto considerando la cercanía al cementerio y colegios
- Fauna existente asociada al Estero Paulón (Loiro-Jorro, Pato Silvestre, entre otros)
- El SEA Deja Informativos de Participación Ciudadana y Fichas de observaciones ciudadanas.

Se entrega acta a la Presidenta y Tesorera de la Junta de vecinos Población Alta Nº 3.

Mariela Torres M.
11.034 637-9
Presidenta

María Elena Ojeda V.
11.246 1779
tesorera

Nombre y Firma del Receptor del Acta de Visita

LISTA DE ASISTENCIA

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL "NUEVO ORIENTE: STRIP CENTER, EDIFICIO COMERCIAL, CONDOMINIOS I?II Y ESTACIÓN DE SERVICIOS ? COMUNA PITRUFQUÉN"

Profesionales del SEA a cargo de la actividad			
Nombre		**Cargo**	**Firma**
1	Berta Hott Alvarado	Evaluador(a) Ambiental MHPAC de la DR/DEA	
2	Dante Rodríguez Luna	Evaluador(a) Ambiental de la DR/DEA	

Modalidad y tipo de actividad			
Presencial	X	**Tipo de actividad**	Reunión PAC: Encuentro Ciudadanía - Titular
Remota			

Lugar de la actividad							
Recinto	Sede social JJVV Población Alta N°3		**Comuna**	Pitrufquén			
Localidad			**Región**	Araucanía			
Fecha	05-10-2026	**Hora inicio**	17:30	**Hora término**		**N° horas**	04:00

Número y género de participantes de la actividad						
Número total asistentes	**Femenino**	**Masculino**	**Transfemenino**	**Transmasculino**	**No binario**	**Otro**
31	17	13	0	0	0	1

Estimado(a) participante:

La presente lista de asistencia tiene el único objetivo de servir como medio de verificación de esta actividad. Se ruega escribir con letra legible y completar los campos con la información indicada. Para su seguridad, el Servicio de Evaluación Ambiental se compromete a manejar debidamente su información y a resguardar sus datos sensibles al momento de digitalizar y publicar este medio de verificación en nuestras plataformas. Se aclara que su participación y registro en esta actividad no constituye apoyo, aprobación y/o rechazo al proyecto en evaluación ambiental, ni tampoco constituye una observación ciudadana.

N°	Nombre	Género [Indicar: Femenino; Masculino; Transfemenino; Transmasculino; No binario; otro]	Correo electrónico y/o número de teléfono	Firma
1	Sara Ferrada S	Femenino	[redacted]	
2	Roberto Schel	Masculino		
3	CARLOS BRITO	FERREIRA		
4	Roberto Brito	Masculino		
5	Carlos Brito Marchioni	Masculino		
6	TAMAR JARO	FEMENINO		
7	PABLO RUBILAR	MASCULINO		
8	JUAN CHESTA GARCES	MASCULINO		
9	María M. Chesta Garcés	Femenino.		
10	Ingrid Meriño Labrín	Femenino.		
11	María Elena Ojeda	Femenino		
12	EVELYN SANDOVAL [illegible]	Femenina		
13	Margot Carreño A	Femenina		
14	Angelica Bustos J	Femenino		
15	Lorena León Ibáñez	Femenino		
16	Flavia Rodriguez	Femenino		
17	Guacolde Peillolf	Femenino		
18	Richard Wyrs	Masculino		
19	Carmelo Arnilla	Masculino		

N°	Nombre	Género [Indicar: Femenino; Masculino; Transfemenino; Transmasculino; No binario; otro]	Correo electrónico y/o número de teléfono	Firma
20	Mariela Torres M.	Femenina.	[redacted]	
21	Fidelmina Ríos Sarasa	Femenina		
22	Susan Martí Palma	Femenina.		
23	José Lizama Díaz	Masculino		
24	Cristian Sánchez	Masculino		
25	Kamila Rivera	Femenino		
26	Carlos Anguita Oyarce	Masculino		
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				

LISTA DE ASISTENCIA EQUIPO TITULAR, CONSULTORA Y/O SERVICIO(S) PÚBLICO(S)

N°	Nombre	Entidad [Indicar: Nombre titular; nombre consultora;	Género [Indicar: Femenino; Masculino; Transfemenino;	Correo electrónico y/o número de teléfono	Firma
1	Scarleth Jerez	Solutos	Femenino	scarleth.jerez@solutos.cl	
2	Alonso Figueroa	Elisun	Masculino	jfigueroa@constructoraelisun.cl	
3	Guido Gonzalez	Elisun	Masculino	guidogonzalez@constructoraelisun.cl	
4	Catalina Gomez	Solutos	Femenino	catalina.gomez@solutos.cl	
5	Diego Harris	Solutos	Masculino	diego.harris@solutos.cl	
6					
7					
8					
9					
10					

TRABAJANDO PARA USTED

Declaración de Impacto Ambiental

"Nuevo Oriente: Strip Center, Edificio Comercial, Condominios I–II Y Estación de Servicios – comuna Pitrufquén"

Servicio de Evaluación Ambiental
Ministerio del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

Objetivos de la reunión

1. Conocer el proyecto que se encuentra en evaluación ambiental.

2. Establecer diálogo entre los vecinos con la finalidad de exponer dudas y preocupaciones ambientales en torno de la evaluación del proyecto. (Procedimientos)



Nombre del proyecto: “Viviendas Sociales D.S. 49 Los Pinos 1-B y 2”

Titular: Inmobiliaria ELISUR SpA.

Objetivo del Proyecto

Desarrollar un proyecto inmobiliario de uso mixto, que contempla la construcción y habilitación de equipamiento comercial, servicios, equipamiento de uso mixto y residencial, además de una estación de servicios, todo ello con sus respectivas obras complementarias. La iniciativa considera la materialización de un Strip Center, un Edificio Comercial de 5 niveles de uso mixto, dos condominios habitacionales (592 unidades habitacionales), y una estación de servicios.

El proceso de evaluación ambiental lleva 28 días legales.

Tipología de Ingreso al SEIA

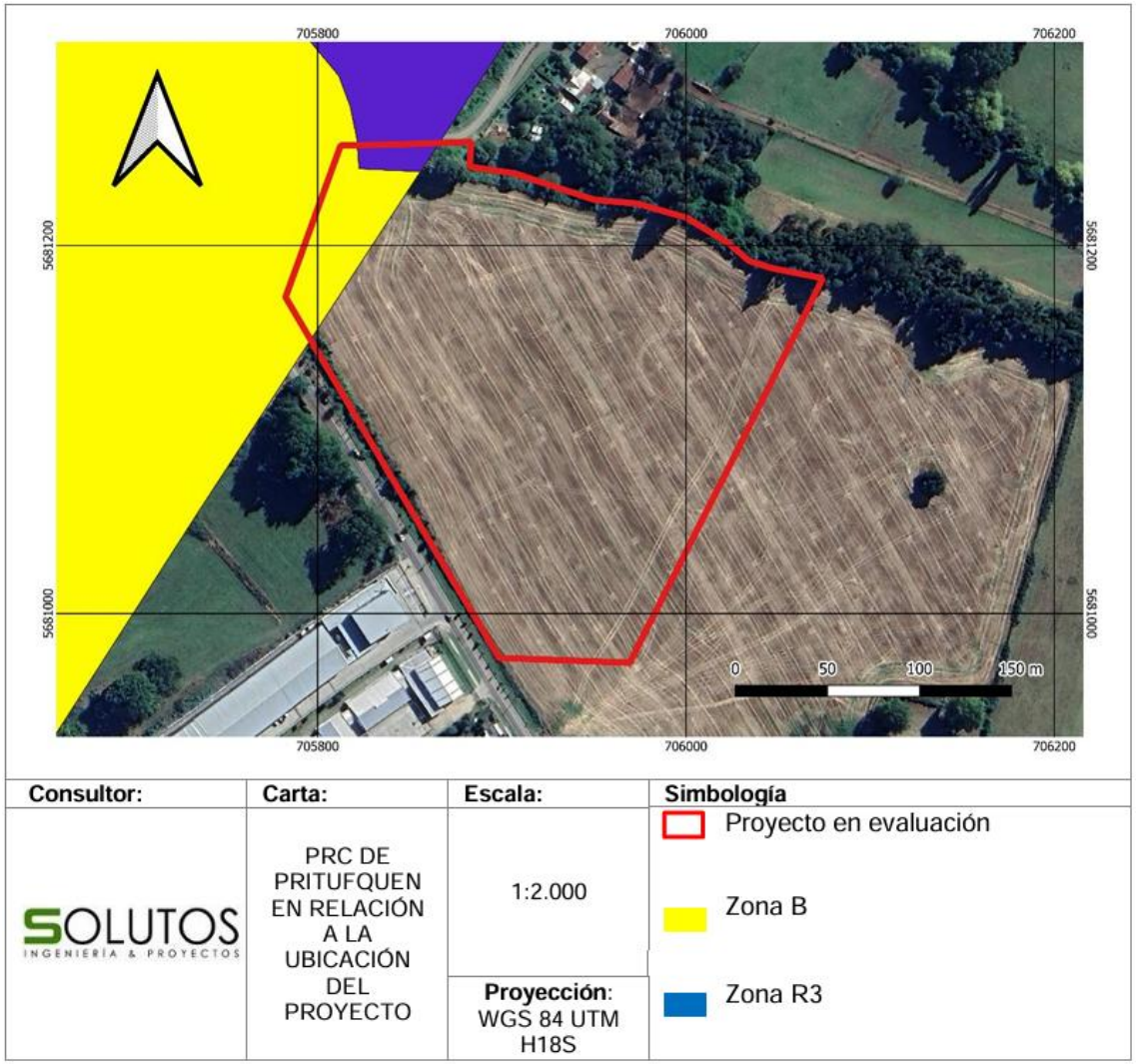
g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.
- El proyecto contempla habilitación de 592 unidades habitacionales.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:
- El proyecto contempla superficie construida mayor a 5.000 m2.

Localización del Proyecto

El Proyecto se emplazará camino a Villarrica N° 1750, Rol de Avalúo N°303-058, comuna de Pitrufquén.





Consultor:	Carta:	Escala:	Simbología
SOLUTOS INGENIERÍA & PROYECTOS	PRC DE PRITUFQUEN EN RELACIÓN A LA UBICACIÓN DEL PROYECTO	1:2.000	Proyecto en evaluación Zona B Zona R3
		Proyección: WGS 84 UTM H18S	

Cronograma- Fase de construcción

Fase	Componente	Fecha Inicio	Fecha Término
Fase 1	1° Fase Strip Center	Agosto 2026	Abril 2027
Fase 2	2° Fase Strip Center	Enero 2027	Enero 2028
Fase 3	Edificio Comercial	Abril 2027	Abril 2028
Fase 4	Estación de Servicios	Enero 2027	Septiembre 2027
Fase 5	Condominio I, 1° Fase	Enero 2027	Agosto 2028
Fase 6	Condominio I, 2° Fase	Abril 2028	Noviembre 2029
Fase 7	Condominio II, 1° Fase	Marzo 2029	Octubre 2030
Fase 8	Condominio II, 2° Fase	Mayo 2030	Diciembre 2031

Participación Ciudadana en el SEIA

Objetivos y derechos de la Participación Ciudadana:

Objetivo de la PAC: Informar a la comunidad y discutir responsablemente con las personas y organizaciones sobre un proyecto y sus eventuales impactos ambientales y medidas asociadas.

Derechos de la PAC:

1. Derecho **a conocer** el contenido de un proyecto (EIA – DIA) y acceder al expediente físico o electrónico de la evaluación.

2. Derecho a **realizar observaciones** al proyecto.

3. Derecho a **recibir respuestas** durante la evaluación ambiental del proyecto.

4. Derecho a **ejercer reclamación** para quienes consideren que sus observaciones no fueron debidamente consideradas. (30 días desde notificación RCA)



Obligación del SEA: *establecer mecanismos que aseguren la participación informada de la comunidad.*

¿Quiénes participan en la Evaluación de Impacto Ambiental de un EIA o DIA con PAC?

Cualquier persona, natural o jurídica, como por ejemplo:

- Organizaciones Territoriales y Comunitarias.
- Organizaciones Indígenas.
- Cualquier persona natural.

A través de un proceso de Participación Ciudadana

Importancia de la participación de la ciudadanía en la evaluación ambiental de proyectos:

- La identificación oportuna de impactos ambientales

- Entrega la posibilidad de incorporar las preocupaciones de la ciudadanía al proceso de evaluación ambiental del proyecto



¿Qué es una observación ciudadana?

Es toda **opinión, pregunta, preocupación y/o solicitud** de una persona natural o jurídica acerca de un proyecto o actividad ingresado al SEIA y su proceso de evaluación ambiental.

El carácter de la observación debe ser ambiental.

Observación pertinente

Contenido de carácter ambiental:

- Descripción (alcance localización, emisiones, extracción y uso de recursos naturales renovables, entre otros aspectos del proyecto).
- Impactos ambientales del proyecto.
- Sobre las medidas que se adoptarán para hacerse cargo de los impactos del proyecto.
- Normativa y Permisos Ambientales Sectoriales (PAS).

Observaciones no pertinentes

Contenido de carácter no ambiental:

- Referencia a actividades que no tienen relación con el proyecto en evaluación.
- Juicios de valor.
- Negociaciones monetarias.

Requisitos para formular Observaciones ciudadanas



- Presentarla ante el organismo competente (SEA)
- Por escrito
- Fundamentada (de carácter ambiental y referida al proyecto en evaluación)
- Debidamente identificados los observantes: (Nombre, RUT y dirección).

Además, cuando se trate de personas jurídicas se deben presentar los antecedentes legales vigentes de la organización y del representante legal.

- Dentro de plazo (**Entre el 28 de septiembre y 26 de octubre**)

* Las observaciones que no cumplan con los requisitos señalados pueden quedar inadmisibles.

Se pueden presentar observaciones ciudadanas a través del sitio web www.sea.gob.cl; accediendo a: https://www.sea.gob.cl/oficina-de-partes-virtual

En dependencias del SEA Araucanía, ubicadas en calle España 460, piso 11, comuna de Temuco, en horario de atención 08:30 a 13:00 horas.

PASOS para realizar una observación ciudadana, a través del Portal Ciudadano del SEA.

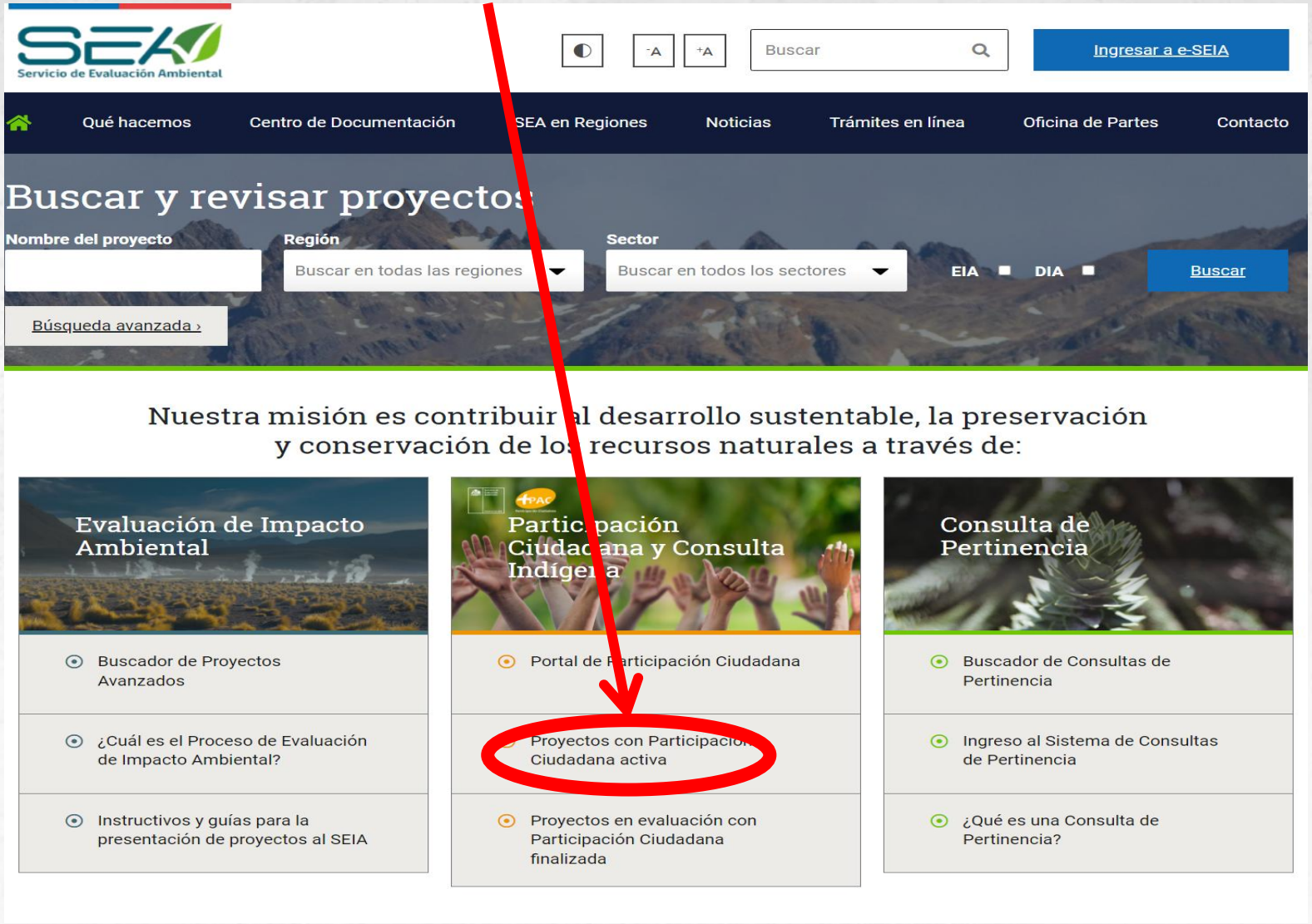
1.- Ingresar a la página:

www.sea.gob.cl

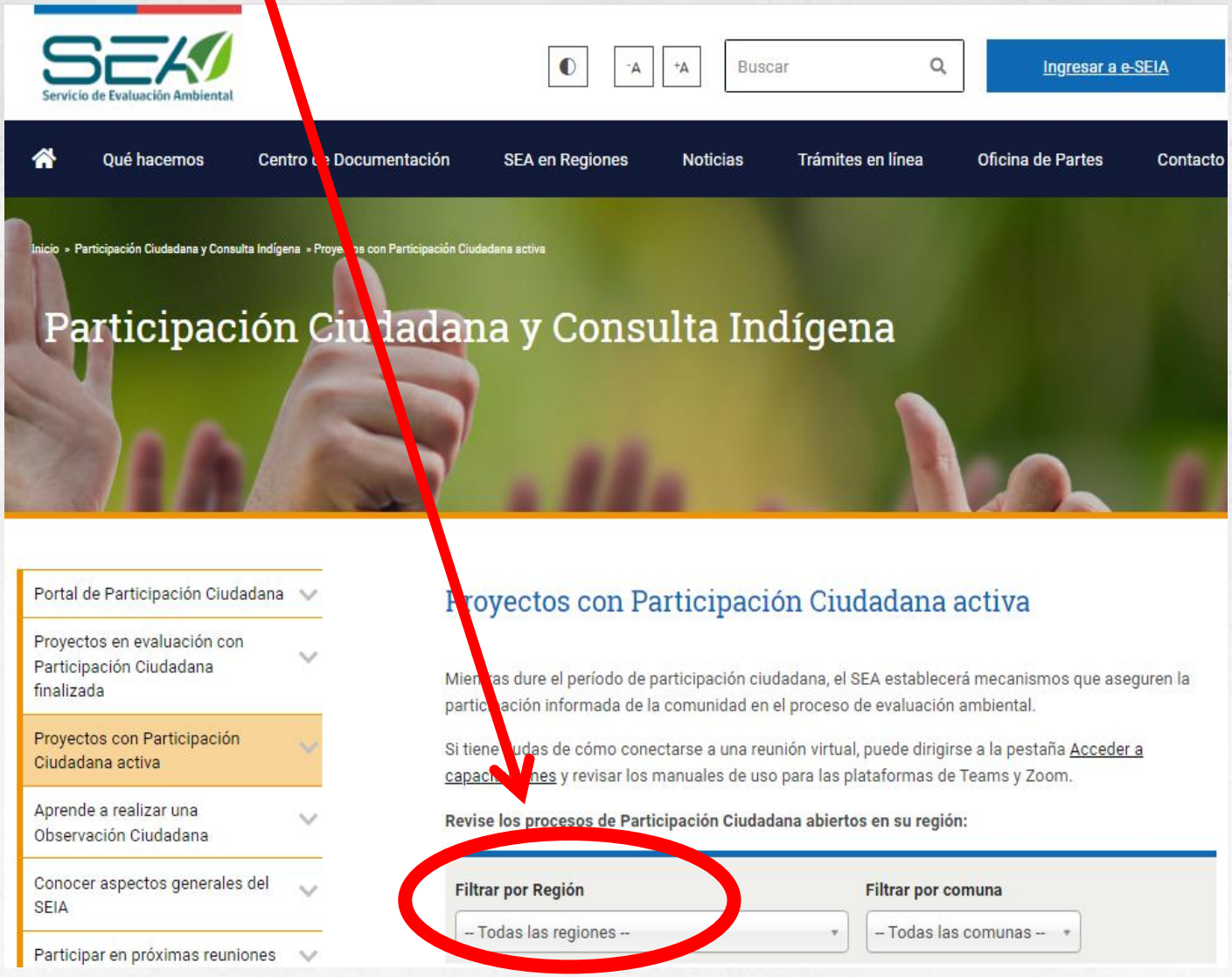


Servicio de Evaluación Ambiental
Gobierno de Chile

2.- Hacer Clic en “Proyectos con Participación ciudadana activa”.



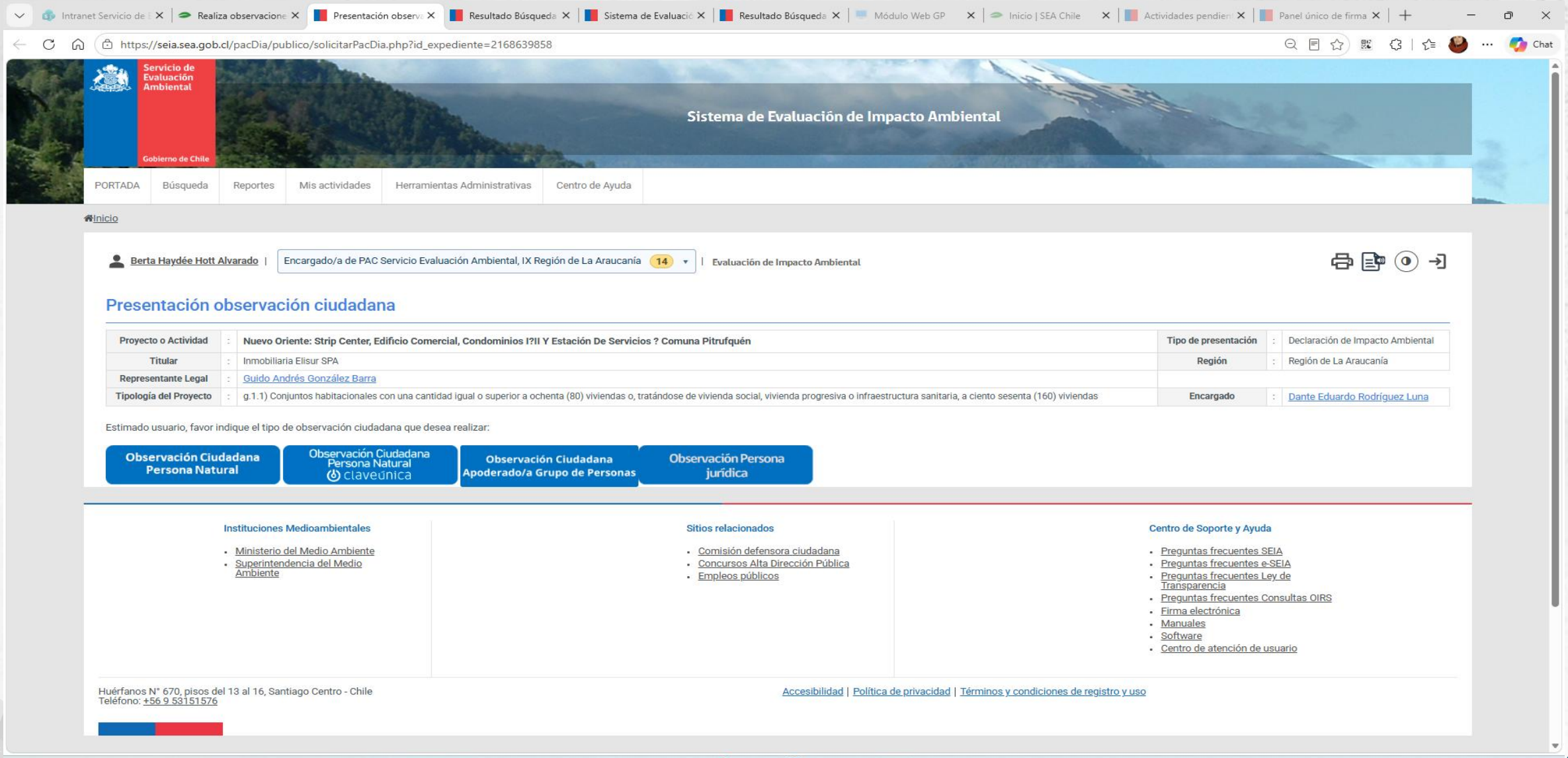
3.- Seleccionar Región de La Araucanía.



4.- Aquí aparecerá el nombre del proyecto.
Debe seleccionar “Presentar Observación Ciudadana”.

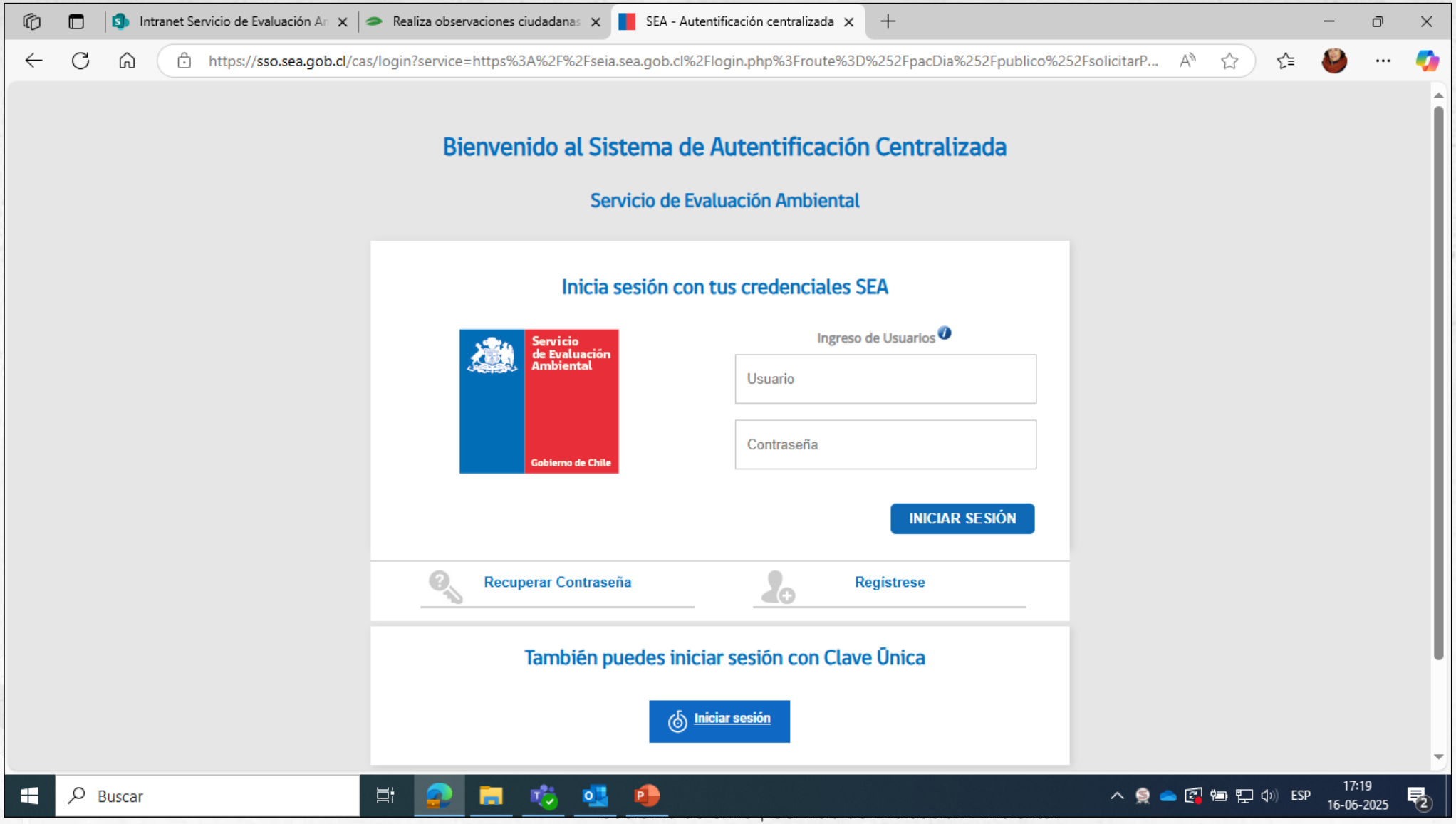


5.- Seleccione una de las distintas opciones para subir su observación ciudadana.



Servicio de Evaluacion Ambiental
Gobierno de Chile

Persona Natural



Persona natural con clave única



Información a considerar:

Persona Jurídica

En la presentación de observaciones en el caso de organizaciones ciudadanas, éstas deberán acreditar su personalidad jurídica y representación vigente, la que no podrá exceder a 6 meses.

Ejemplo: Certificado de Personalidad Jurídica actualizado, con 6 meses de antigüedad como máximo.

Información a considerar:

Apoderado
Grupo de Personas

En el caso de la presentación de observaciones de un **Grupo de Personas Naturales** se debe hacer llegar por Oficina de Partes la documentación legal que acredita la representación. Esto se traduce en la presentación de un poder notarial (escritura pública o privada firmada ante notario) donde firman los/as representados/as, de manera que la autoridad cuente con esta información antes del término del proceso de participación ciudadana.

Para solicitud de información, contactar a los siguientes funcionarios del SEA de La Araucanía	
Nombre	Dante Rodríguez Luna - Evaluador del proyecto
Correo electrónico y número telefónico	Dante.rodriguez@sea.gob.cl Teléfono: 45 2 970917
Nombre	Berta Hott Alvarado - Participación Ciudadana
Correo electrónico y número telefónico	bhott.9@sea.gob.cl Teléfono: 45 2 970915



MUCHAS GRACIAS...

La COEVA y el SEIA

¿Qué es la COEVA?

Es el **órgano colegiado regional** encargado de **calificar ambientalmente** los proyectos sometidos al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental **(SEIA)**

Generalidades

- Decide si un proyecto se **aprueba o rechaza** mediante la emisión de una Resolución de Calificación Ambiental **(RCA).**
- Funciona en **cada región** de Chile calificando **proyectos regionales**, es decir, proyectos cuyas partes, obras o acciones se emplacen en una sola región.
- Está regulada principalmente por la **Ley N° 19.300** sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el **Reglamento del SEIA (RSEIA)**.
- Las COEVAS también deben resolver las solicitudes de invalidación y que se deduzcan en contra de las RCA dictadas en su región.
- Las COEVAS resuelve las revisiones de las RCAs dictadas en su región.

¿Quiénes la integran?

- Delegado/a Presidencial Regional **(PRESIDE)**
- Director/a Regional del SEA **(SECRETARIO/A)**
- SEREMI de Medio Ambiente.
- SEREMI de Salud.
- SEREMI de Economía.
- SEREMI de Energía.
- SEREMI de Obras Públicas.
- SEREMI de Agricultura.
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo.
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones.
- SEREMI de Minería.
- SEREMI de Desarrollo Social y Familia.



La composición de la COEVA se encuentra en el **artículo 86 de la Ley 19.300** sobre Bases Generales del Medio Ambiente

PROYECTO
“Nuevo Oriente: Strip Center, Edificio Comercial, Condominios I–II y Estación de Servicios – Comuna Pitrufquén”

Inmobiliaria ELISUR SPA

INMOBILIARIA ELISUR

OCTUBRE 2026| Región de la Araucanía

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- **Nombre del proyecto:** Nuevo Oriente: Strip Center, Edificio Comercial, Condominios I–II y Estación de Servicios – Comuna Pitrufquén.
- **Descripción:** Proyecto inmobiliario de uso mixto, que integra vivienda, comercio, servicios y equipamiento.
- **Superficie: 57.000 m² (5,70 ha).**
- **Monto de inversión:** USD $ 69.153.474.-
- **Construcción estimada mediante 8 fases, entre agosto de 2026 y diciembre de 2031.**
- **Mano de obra de construcción:** promedio 75 trabajadores, máximo 120 trabajadores.

Figura 1. Área del Proyecto e identificación de las Fases.



Fuente: Elaboración propia.

LOCALIZACIÓN

Ubicado en Camino a Villarrica N° 1750, Comuna de Pitrufquén, Provincia de Cautín, Región de La Araucanía.

El predio se encuentra parcialmente dentro y parcialmente fuera del límite urbano de Pitrufquén.

La porción urbana se emplaza en Zona B del Plan Regulador Comunal.

Figura 3. PRC de Pitrufquén en relación con la ubicación del Proyecto

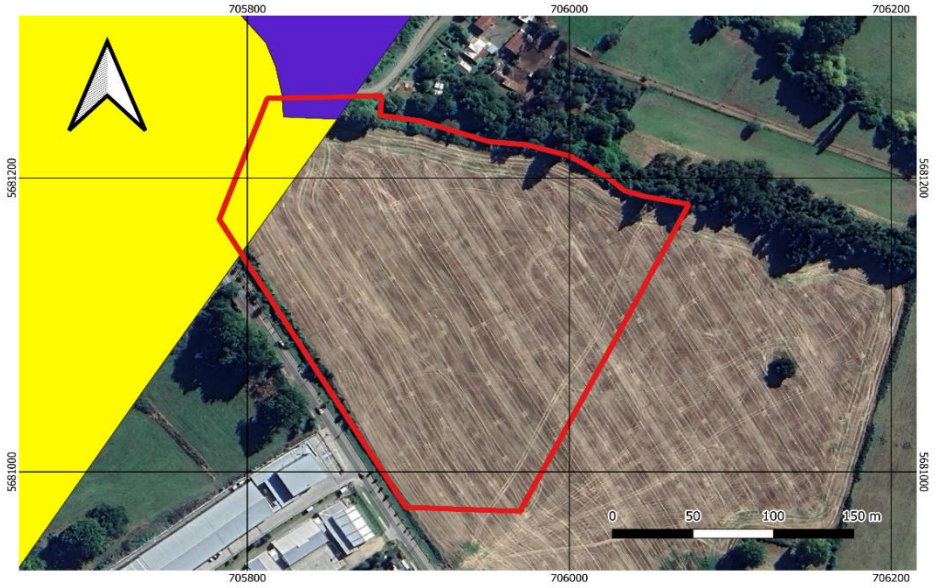
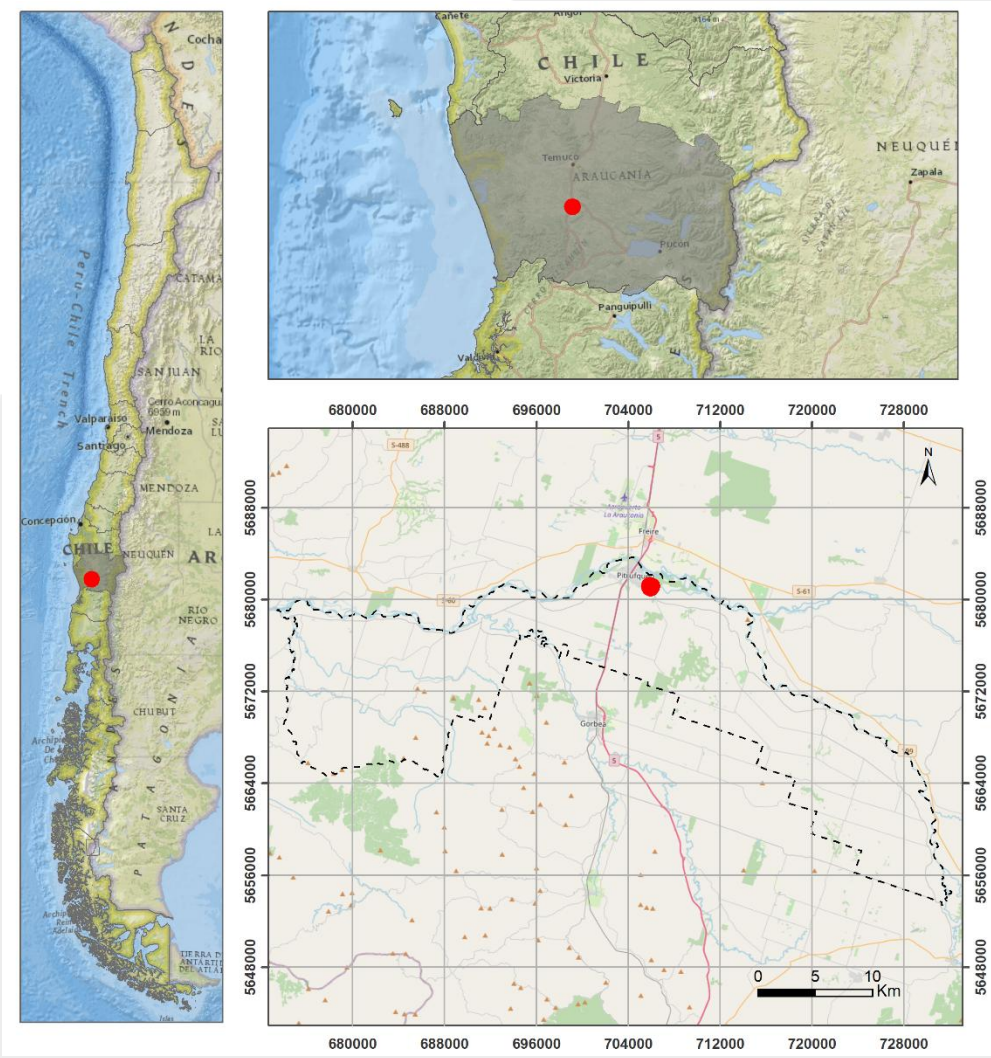


Figura 2. Ubicación del proyecto a nivel regional, provincial y comunal.



Fuente: Elaboración propia.

OBJETIVO DEL PROYECTO

Desarrollar un proyecto inmobiliario de uso mixto que contemple vivienda, equipamiento comercial y servicios, junto con una estación de servicios y sus respectivas obras complementarias.

JUSTIFICACIÓN DEL ÁREA DE EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO

La localización permite integrar usos residenciales, comerciales y de servicios en un sector de transición urbano-rural de Pitrufquén, con conexión directa a la Ruta S-65 y a la red vial existente.

TIPOLOGÍA DEL PROYECTO

El Proyecto ingresa al SEIA conforme al literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA:

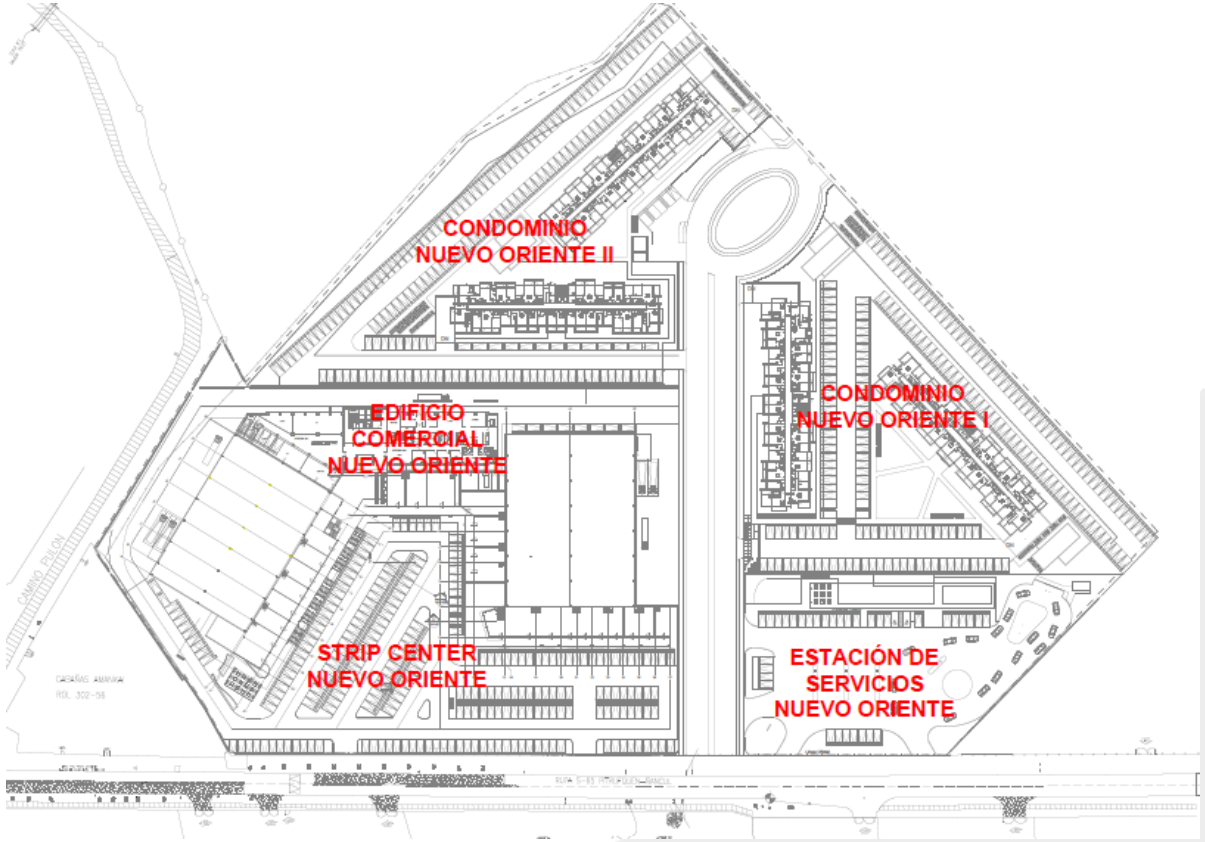
g.1.1: conjuntos habitacionales de 80 o más viviendas → Proyecto contempla **592 viviendas**.

g.1.2: proyectos de equipamiento que superan determinados umbrales → los componentes comerciales y de servicios superan los **5.000 m² construidos**

Por estas características, el proyecto es sometido a evaluación mediante una **Declaración de Impacto Ambiental (DIA)**.

PARTES Y OBRAS PERMANENTES DEL PROYECTO

Figura 4. Extracto Plano Proyecto, anexo 03 de la DIA



- Strip Center: 10.157,36 m² construidos al término de sus dos fases.
- Edificio Comercial: 6.628,36 m²; destinado a usos médicos, educacionales, oficinas, salón de eventos y otros servicios.
- Estación de Servicios: 401,17 m² construidos.
- Condominio Nuevo Oriente I: 296 departamentos.
- Condominio Nuevo Oriente II: 296 departamentos.
- Áreas verdes: 6.909,24 m², equivalentes al 12,12% del terreno.
- Vialidades internas, accesos, redes sanitarias y obras de urbanización

Fuente: Capitulo 1 de la DIA.

ACCESIBILIDAD AL PROYECTO – FASE DE CONSTRUCCIÓN

Figura 5. Caminos de ingreso y egreso al Proyecto.



Fuente: Capitulo 1 de la DIA.

Principal vía de acceso: Camino a Villarrica – Ruta S-65.
Los flujos se orientarán principalmente desde y hacia el poniente.

También existe conectividad hacia vías del norte y sur del sector y, en menor medida, hacia la Ruta S-455.

La circulación de vehículos y maquinaria será controlada durante la construcción.

Jornada de construcción: lunes a viernes 08:00–19:00 h y sábado 08:00–14:00 h.

ACCESIBILIDAD AL PROYECTO – FASE DE OPERACIÓN

Figura 6. Caminos de ingreso y egreso al Proyecto.



Fuente: Capitulo 1 de la DIA.

La Ruta S-65 constituye la principal conexión vehicular del proyecto.

Los desplazamientos se concentran principalmente hacia el sector poniente de Pitrufquén.

En ausencia de ciclovías, los desplazamientos en bicicleta se efectuarán por la calzada conforme a las condiciones existentes.

Existen veredas en gran parte del área de influencia.

El Proyecto contempla un cruce peatonal frente al predio.

Los refugios/paradas de transporte público existentes se localizan aproximadamente a 500 m del acceso peatonal.

RESUMEN DE RESIDUOS GENERADOS

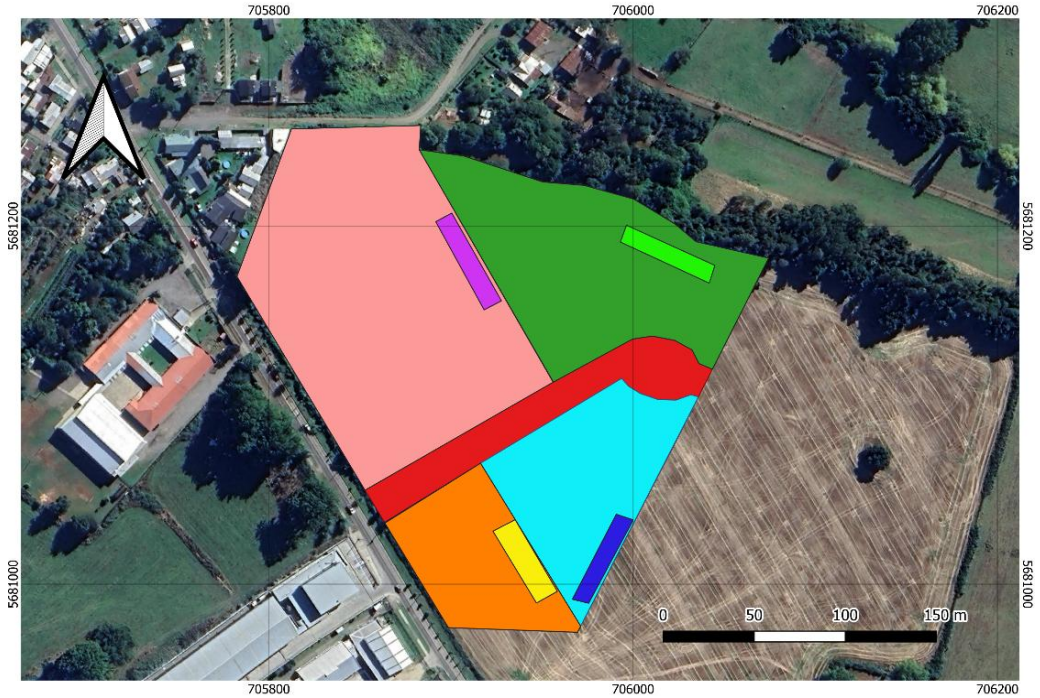
Fase de Construcción:

- Residuos domiciliarios: restos de alimentos, papeles, cartones y plásticos.
- Residuos no peligrosos: madera, metales, plásticos, papel/cartón y escombros.
- Residuos peligrosos: almacenados separadamente en una instalación habilitada para este fin.
- Los residuos serán retirados por servicio municipal y/o gestores autorizados, según corresponda.
- Los excedentes de excavación podrán ser reutilizados en rellenos, nivelaciones y áreas verdes.
- Inicialmente se utilizarán baños químicos y/o duchas portátiles, gestionados por empresa autorizada.

Fase de Operación:

Generación principalmente asociada a viviendas, comercio y servicios. Manejo mediante contenedores e infraestructura habilitada y retiro por sistemas autorizados.

Figura 8. Instalación de faenas



RESULTADOS ESTUDIOS DE LÍNEA DE BASE EN TERRENO

Resultados del estudio de movilidad



Ubicación: Camino a Villarrica N° 1750

¿Qué muestran los análisis?

TRANSPORTE PÚBLICO

Los pasajeros proyectados que utilizarán los buses y colectivos a la fecha de operación del Proyecto, no se superarán las capacidades en los periodos punta mañana y punta tarde. El aporte del proyecto será de un 55,63% en la capacidad del transporte público, sin considerar la capacidad de taxis que circulen por el sector. Por tanto, no se afectarán los tiempos de espera y de desplazamientos de los pasajeros entre la Situación Sin Proyecto y la Situación Con Proyecto.

CIRCULACIÓN VEHICULAR

En la situación con proyecto, los mayores incrementos en los tiempos de desplazamiento se registrarían durante la punta tarde laboral, alcanzando un máximo de 9 segundos en 2030 y 26 segundos en 2032. Respecto de la saturación vial, el efecto se concentra en un solo tramo, equivalente al 0,5 % de los arcos analizados, donde las colas no superarían los 4 vehículos. Por su alcance acotado, el informe concluye que el proyecto no generaría un aumento significativo en los tiempos de desplazamiento ni una afectación relevante de la circulación vehicular.

DESPLAZAMIENTO PEATONAL

Las veredas analizadas mantienen tránsito libre, con baja densidad y sin atochamientos proyectados.

RESULTADOS ESTUDIOS DE LÍNEA DE BASE EN TERRENO

MEDIO HUMANO

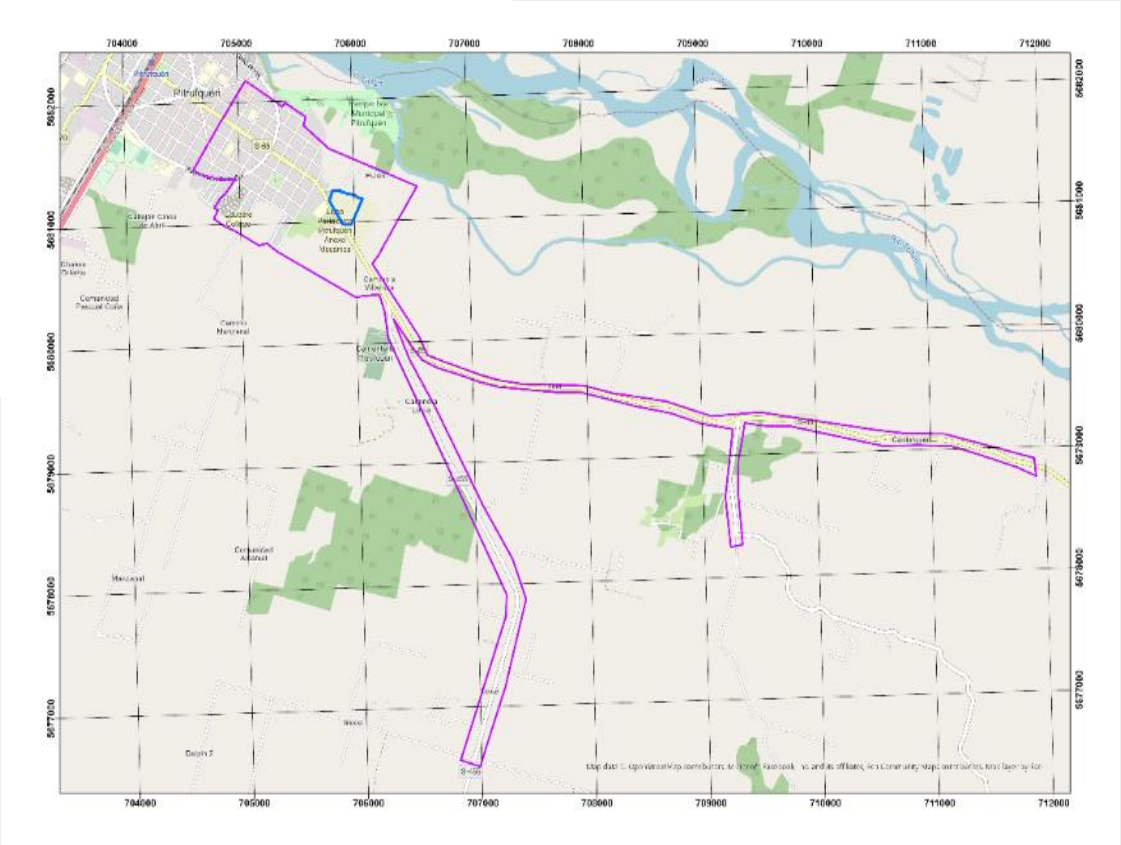
a) La intervención, uso o restricción al acceso de los recursos naturales utilizados como sustento económico del grupo o para cualquier otro uso tradicional, tales como uso medicinal, espiritual o cultural.

b) La obstrucción o restricción a la libre circulación, conectividad o el aumento significativo de los tiempos de desplazamiento.

c) La alteración al acceso o a la calidad de bienes, equipamientos, servicios o infraestructura básica.

d) La dificultad o impedimento para el ejercicio o la manifestación de tradiciones, cultura o intereses comunitarios, que puedan afectar los sentimientos de arraigo o la cohesión social del grupo.

Figura 16. Área de influencia de Medio Humano



Fuente: Estudio de Medio Humano.

RESULTADOS ESTUDIOS DE LÍNEA DE BASE EN TERRENO

FLORA Y VEGETACIÓN

- Se realizaron campañas en primavera/verano 2024 e invierno 2025.
- El área corresponde principalmente a una pradera agrícola en desuso, con predominio de especies herbáceas y arbustivas introducidas.
- Se identificaron 5 especies nativas y 2 especies endémicas en el área de influencia.
- Especies registradas: Maqui, Arrayán, Quila, Voqui colorado, Quillay, Boldo y Canelo.
- La mayoría de los ejemplares nativos se ubican en cordones arbóreos colindantes al Proyecto.
- No se registraron especies de flora en categoría de conservación según RCE/UICN.

Figura 9. AI Estudio de Flora y Vegetación

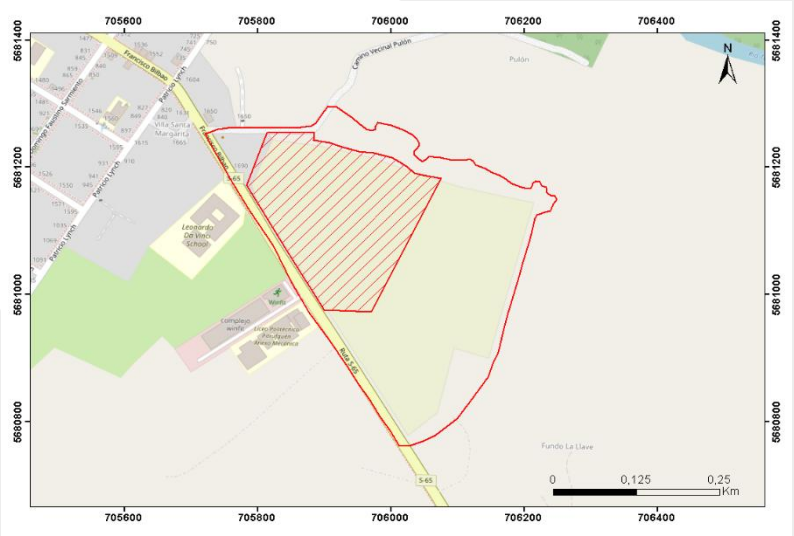


Figura 10. Características del área de estudio.



Fuente: Estudio de Flora y Vegetación.

RESULTADOS ESTUDIOS DE LÍNEA DE BASE EN TERRENO

FAUNA SILVESTRE

Se realizaron campañas en temporadas contrastantes para caracterizar la fauna del área.

No se registraron anfibios ni reptiles durante las campañas.

No se detectaron mamíferos nativos; se registró presencia de fauna doméstica y de conejo, especie introducida.

El monitoreo con trampas Sherman y cámaras trampa no registró micromamíferos.

Avifauna:

-Primera campaña: 8 especies y 56 individuos.

-Segunda campaña: 11 especies y 120 individuos.

Entre las aves registradas se encuentran Queltehue, Tiuque, Bandurria, Loica, Jilguero, Cachaña y Golondrina.

No se registraron especies con categoría de conservación según RCE/UICN; la Bandurria posee categoría Vulnerable conforme a la Ley de Caza.

Fuente: Estudio de Fauna Silvestre.

Figura 11. Ejemplar de Queltehue



Figura 12. Ejemplares de Loica

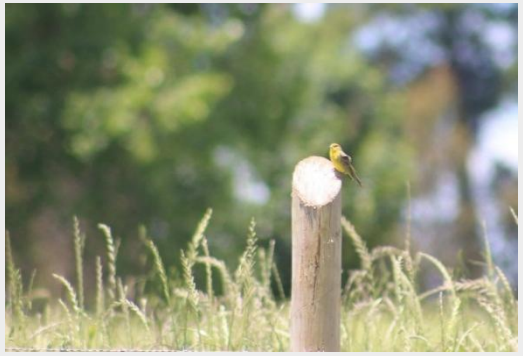


Figura 13. Ejemplar de Loica.



RESULTADOS ESTUDIOS DE LÍNEA DE BASE EN TERRENO

AIRE – RUIDO Y VIBRACIÓN

Durante la construcción se modelaron los receptores residenciales más próximos.

Sin medidas de control se proyectan situaciones que requieren mitigación acústica.

Se contempla una barrera acústica perimetral de 3,6 m de altura y aproximadamente 605 m de extensión.

Composición: panel OSB de 15 mm + material absorbente de 50 mm + protección y tratamiento impermeabilizante.

Con la implementación de las medidas propuestas, la modelación permite dar cumplimiento a los niveles aplicables.

Las faenas ruidosas se desarrollarán en horario diurno.

Figura 17. Área de Influencia.



Fuente: Estudio de Ruido y Vibraciones.

RESULTADOS ESTUDIOS DE LÍNEA DE BASE EN TERRENO

AIRE – EMISIONES ATMOSFÉRICAS

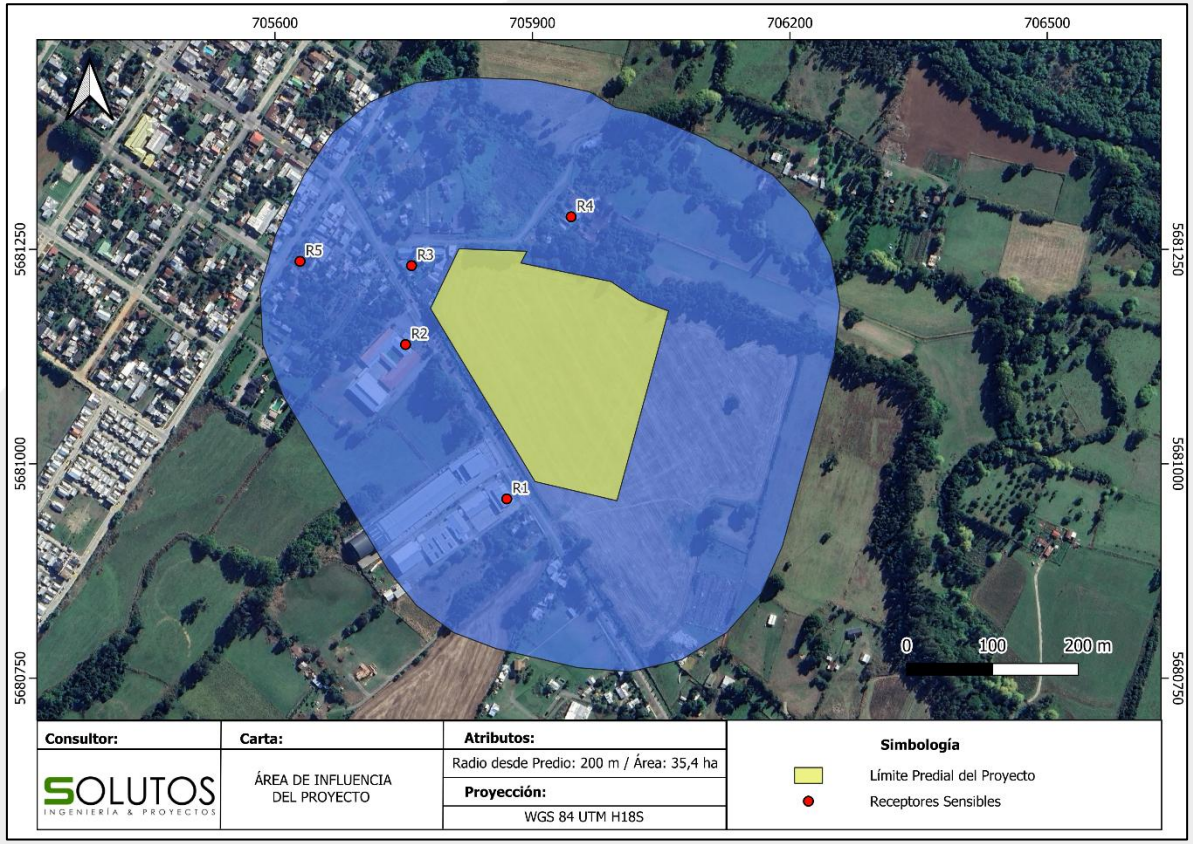
Durante la construcción, las principales emisiones corresponden a material particulado y gases de combustión asociados a movimientos de tierra, excavaciones y tránsito de vehículos.

Principales medidas:
-vehículos y maquinaria con revisión técnica vigente;
-mantenciones periódicas;
-camiones con carga correctamente encarpada;
-velocidad máxima de 30 km/h dentro de la obra;
-aplicación de supresor de polvo en caminos internos no pavimentados.

Durante la operación, las emisiones están principalmente asociadas al tránsito vehicular.

El Proyecto se encuentra fuera de la zona donde rige el PDA de Temuco y Padre Las Casas, por lo que la DIA señala que no se encuentra sujeto a compensación de emisiones.

Figura 18. Área de influencia de emisiones atmosféricas.



Fuente: Estudio de Emisiones Atmosféricas.

RESULTADOS ESTUDIOS DE LÍNEA DE BASE EN TERRENO

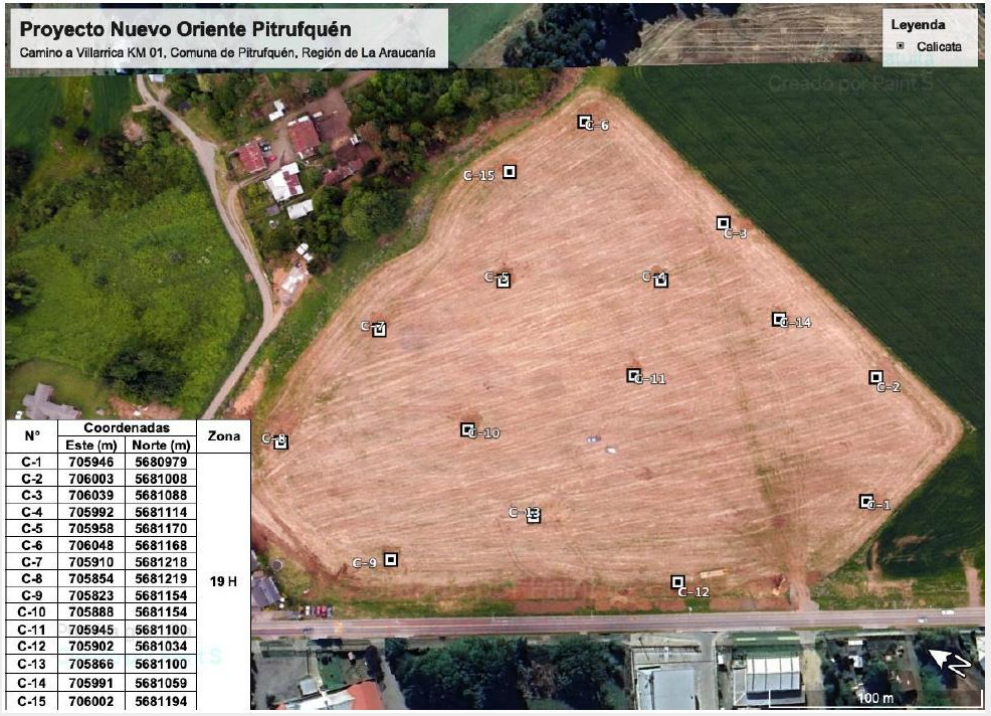
Aguas subterráneas

-Se ejecutaron 15 calicatas, con profundidades de hasta 6,3 m.
-La napa fue detectada, según el punto, aproximadamente entre 3 y 5 m de profundidad.
-En otras calicatas no fue detectada.
-El Proyecto no contempla extracción de aguas subterráneas.

Agua potable y alcantarillado

-Se proyecta prestación mediante Aguas Araucanía.
-Por encontrarse fuera del territorio operacional concesionado, la prestación deberá formalizarse mediante el mecanismo del artículo 52 Bis del DFL N°382.
-No se contempla descarga directa de aguas servidas a cauces superficiales.

Figura 19. Ubicación calicatas de exploración realizadas



N°	Coordenadas		Zona
	Este (m)	Norte (m)	
C-1	705946	5680979	19 H
C-2	706003	5681008	
C-3	706039	5681088	
C-4	705992	5681114	
C-5	705958	5681170	
C-6	706048	5681168	
C-7	705910	5681218	
C-8	705854	5681219	
C-9	705823	5681154	
C-10	705888	5681154	
C-11	705945	5681100	
C-12	705902	5681034	
C-13	705866	5681100	
C-14	705991	5681059	
C-15	706002	5681194	

Fuente: Mecánica de Suelos.

RESULTADOS ESTUDIOS DE LÍNEA DE BASE EN TERRENO

ARQUEOLOGÍA

Se realizó una inspección arqueológica pedestre del Área de Influencia.

La prospección consideró aproximadamente 20 m de separación entre transectos.

Se obtuvo una cobertura del 100% del Área de Influencia.

No se identificaron monumentos ni hallazgos arqueológicos superficiales dentro del área del Proyecto.

En caso de hallazgo durante excavaciones, las obras deberán detenerse en el sector y se dará aviso al Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a la normativa vigente.

Fuente: Estudio de Arqueología.

Figura 20. Recorrido pedestre realizado

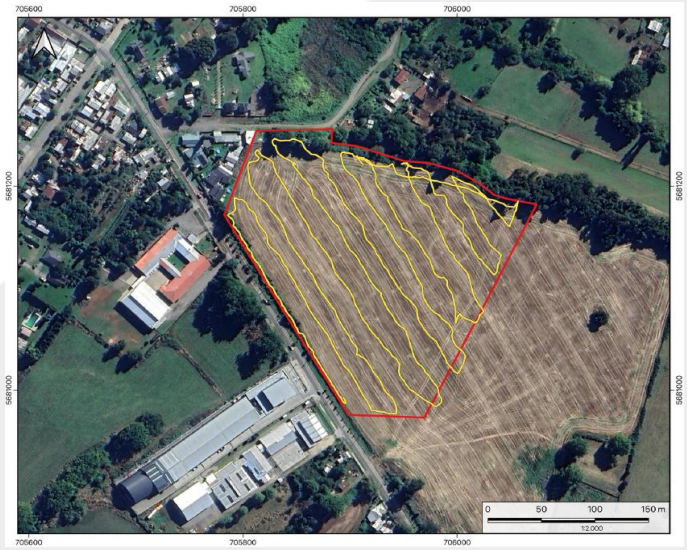


Figura 21. Ubicación de los monumentos arqueológicos



RESULTADOS ESTUDIOS DE LÍNEA DE BASE EN TERRENO

PLAN DE PREVENCIÓN DE CONTINGENCIAS Y EMERGECIAS



- Incendio o amago de incendio
- Derrame de Hidrocarburos y/o fluidos
- Posibles derrames de sustancias peligrosas
- Vertimiento accidental de Residuos Peligrosos
- Golpes eléctricos
- Volcamientos
- Rebalse de lodos en Fosa Séptica
- Movimientos sísmicos
- Riesgo de lluvia extrema, inundaciones fluviales, e inundaciones repentinas, inundaciones por tormentas
- Incendios Vegetacionales

Fuente: Plan de Contingencia y Emergencia, Anexo 17 de la DIA.

CONCLUSIÓN

Sobre la base de los antecedentes presentados y los dispuesto en el Art 11 de la ley N°19.300, es posible descartar:

- ✓ El riesgo para la salud de la población
- ✓ El Efecto adverso significativo sobre recursos naturales renovables
- ✓ Reasentamiento de comunidades humanas, o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos
- ✓ No hay alteración significativa de localización y valor ambiental del territorio
- ✓ No hay alteración significativa del valor paisajístico o turístico

PROYECTO
“Nuevo Oriente: Strip Center, Edificio Comercial, Condominios I–II Y Estación de Servicios – Comuna Pitrufquén”

Inmobiliaria ELISUR SPA

INMOBILIARIA ELISUR

OCTUBRE 2026| Región de la Araucanía

Servicios públicos de la Región de La Araucanía con competencia ambiental que evalúan el proyecto (OAECAs)

1. Ilustre Municipalidad de Pitrufquén
2. Gobierno Regional, Región de la Araucanía
3. (Interregional) Consejo de Monumentos Nacionales
4. (Interregional) Subsecretaría de Pesca y Acuicultura
5. (Interregional) Superintendencia de Servicios Sanitarios
6. (VIII) SERNAGEOMIN, Zona Sur
7. (IX) CONADI, Subdirección Nacional Temuco
8. (IX) CONAF, Región de la Araucanía
9. (IX) DGA, Región de la Araucanía
10. (IX) Dirección de Vialidad, Región de la Araucanía
11. (IX) DOH, Región de la Araucanía
12. (IX) SAG, Región de la Araucanía
13. (IX) SEC, Región de la Araucanía
14. (IX) SEREMI de Agricultura, Región de la Araucanía
15. (IX) SEREMI de Bienes Nacionales, Región de la Araucanía
16. (IX) SEREMI de Desarrollo Social y Familia, Región de la Araucanía
17. (IX) SEREMI de Energía, Región de La Araucanía
18. (IX) SEREMI de Salud, Región de la Araucanía
19. (IX) SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, Región de la Araucanía
20. (IX) SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de la Araucanía
21. (IX) SEREMI Medio Ambiente, Región de la Araucanía
22. (IX) SEREMI MOP, Región de la Araucanía
23. (IX) Servicio Nacional Turismo, Región de la Araucanía
24. (IX) Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas Araucanía

(*) SEREMI = Secretaria Regional Ministerial

INFORMATIVO:
EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO
“STRIP CENTER, EDIFICIO COMERCIAL, CONDOMINIOS I?II Y ESTACIÓN DE SERVICIOS ? COMUNA PITRUFQUÉN”

El Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) Región de La Araucanía, le informa que con fecha 12 de junio de 2026 se admitió a trámite en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del Proyecto “Strip Center, Edificio Comercial, Condominios I?II Y Estación De Servicios ? Comuna Pitrufquén” del Titular Inmobiliaria Elisur SPA.

Es importante, tener presente que el proceso de evaluación de impacto ambiental tiene un plazo de 60 días hábiles, el que, conforme la Ley, podría ampliarse por 30 días hábiles adicionales.

Características generales del proyecto en evaluación ambiental

El Proyecto corresponde a una iniciativa inmobiliaria de uso mixto, que contempla la construcción y habilitación de un Strip Center, un Edificio Comercial, una Estación de Servicios, dos condominios habitacionales denominados Condominio Nuevo Oriente I y Condominio Nuevo Oriente II, además de sus respectivas obras de urbanización, estacionamientos y áreas verdes, emplazados en una superficie aproximada de 5,70 hectáreas. La iniciativa se ubica camino a Villarrica N° 1750, Rol 303-058, comuna de Pitrufquén, Provincia de Cautín en la Región de La Araucanía.

La iniciativa se desarrollará en ocho fases constructivas, con una duración estimada de 65 meses.

La contratación de mano de obra promedio se estima en 75 personas y en el peak de la actividad de la fase de construcción se estima la contratación de 120 personas; por su parte, en la fase de operación se estima la contratación de 78 trabajadores y en el peak de esta fase se consideran 437 personas.

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Proyecto "Strip Center, Edificio Comercial, Condominios I?II Y Estación De Servicios ? Comuna Pitrufquén"

El objetivo de la participación ciudadana en materia ambiental comprende:

1. El derecho a acceder y conocer el expediente físico o electrónico de la evaluación ambiental del proyecto.

2. El derecho a formular observaciones, y obtener respuesta fundada de ellas.

3. El derecho a presentar un recurso de reclamación si considera que su observación no fue bien considerada.

Toda persona natural o jurídica interesada, podrá realizar observaciones al proyecto, accediendo a éste en el Portal Ciudadano del Servicio de Evaluación Ambiental, a través del siguiente link:

www.sea.gob.cl/participacion-ciudadana-y-consulta-indigena

Dichas observaciones deberán ser formuladas por escrito o a través de medios electrónicos dispuestos en la página web del SEA y deberán contener sus fundamentos, señalando el nombre completo de la organización ciudadana, y de su representante legal, o de la persona natural que las hubiere formulado, incluyendo los respectivos números de RUT y domicilio, según corresponda.

Para las organizaciones sociales, éstas deberán acreditar su personalidad jurídica y representación vigente, mediante certificado cuya emisión no podrá exceder a 6 meses de antigüedad.

En el caso que las personas naturales u organizaciones sociales requieran presentar sus observaciones por escrito en formato papel, éstas deberán incorporar todos los datos señalados anteriormente, incluyendo la observación al proyecto, dichos documentos deberán ser presentados en las dependencias del SEA Araucanía, ubicadas en calle España 460, piso 11, comuna de Temuco, en horario de atención de 08:30 a 13:00 horas.

Para aquellos casos en que una persona entregue observaciones a nombre de un grupo de personas naturales u organizaciones sociales, deberá acreditar dicha representación. Esto se traduce en la presentación de un poder notarial (escritura pública o privada firmada ante notario) donde firman todos los/as representados/as.

Para presentar observaciones ciudadanas se dispone de un plazo de 20 días hábiles (lunes a viernes, donde se excluyen fines de semana y días feriados), contados desde el día **28 de septiembre y hasta el 26 de octubre de 2026**.

Acceso a la información del proyecto

Toda la descripción del proyecto y sus fases contempladas, al igual que la información relacionada con la evaluación de impacto ambiental sobre riesgos a la salud de la población, los recursos naturales renovables, sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, paisaje y turismo, y patrimonio cultural, entre otros, se encuentra descrita en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), información que es sometida a revisión y evaluación de impacto ambiental por parte de los servicios públicos según sus competencias ambientales.

Finalmente, se informa que los antecedentes del proyecto y su expediente de evaluación que son de carácter público se encuentran disponibles en formato digital para ser consultados en:

- Sitio web: www.sea.gob.cl a través del buscador de proyectos del e-seia.

En formato impreso en:

- Ilustre Municipalidad de Pitrufquén en Oficina de la Dirección de Obras Municipales, ubicada en calle Bilbao N°593, Pitrufquén, en horario de 09:00 a 14:00 horas.
- Gobierno Regional de La Araucanía en Oficina DIPLADER, piso 9, ubicada en calle Manuel Bulnes N°590, Temuco, en horario de 09:00 a 13:00 horas.
- Servicio de Evaluación Ambiental, ubicado en calle España N°460, piso 11 Edificio Centro Plaza, Temuco, en horario de 08:30 a 13:00 horas.

Ante cualquier consulta y apoyo que se requiera, se puede establecer comunicación con los funcionarios del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA): Sr. Dante Rodríguez Luna, correo electrónico: dante.rodriguez@sea.gob.cl número de contacto 45-2 970917; o con la Sra. Berta Hott Alvarado, correo electrónico: bhott.9@sea.gob.cl , número de contacto 45-2 970915.

FICHA DE OBSERVACIONES CIUDADANAS - PERSONAS JURÍDICAS

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL

"STRIP CENTER, EDIFICIO COMERCIAL, CONDOMINIOS I?II Y ESTACIÓN DE SERVICIOS ? COMUNA PITRUFQUÉN"

FECHA: _____

1.- NOMBRE COMPLETO DE LA ORGANIZACION:

_____

2.- RUT DE LA ORGANIZACIÓN:

_____

3.- DOMICILIO:

_____

(Se sugiere agregar N° de teléfono, correo electrónico, casilla u otro dato que permita establecer contacto con usted para que en forma posterior se le puedan hacer llegar las respuestas a sus observaciones)

4.- PERSONALIDAD JURIDICA Nº_____

- Nota: Es requisito entregar certificado que acredite personalidad jurídica, con una vigencia máxima de 6 meses.

5.- NOMBRE COMPLETO DEL REPRESENTANTE LEGAL:

_____

6.- RUT DEL REPRESENTANTE LEGAL: _____

- Nota: Es requisito entregar certificado que acredita la representación de la Organización

7.- OBSERVACIONES - EXPLIQUE Y FUNDAMENTE:

(Puede agregar más de una página si lo considera necesario) Se solicita letra legible.

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

FICHA DE OBSERVACIONES CIUDADANAS - PERSONAS NATURALES

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL

“Strip Center, Edificio Comercial, Condominios I?II Y Estación De Servicios ? Comuna Pitrufquén”

FECHA: _____

1.- NOMBRE COMPLETO: _____

2.- RUT: _____

3.- DOMICILIO: _____

_____

(Se sugiere agregar N° de teléfono, correo electrónico, casilla u otro dato que permita establecer contacto con usted para que en forma posterior se le puedan hacer llegar las respuestas a sus observaciones)

4.- OBSERVACIONES - EXPLIQUE Y FUNDAMENTE:

(Puede agregar más de una página si lo considera necesario) Se solicita letra legible.

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____