

Concepción, 02 de marzo de 2026.

Referencia: APRUEBA PRONUNCIAMIENTO EN EL MARCO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA LEY DE BASES DEL MEDIO AMBIENTE, RESPECTO DE PROYECTOS QUE SE INDICAN:

CERTIFICADO N° 8903o3

IGNACIO ARAVENA URCELAY, Secretario Ejecutivo y Ministro de Fe del Consejo Regional de la Región del Biobío, certifica que:

El Consejo Regional de la Región del Biobío en:

Sesión: Ordinaria N°03

Fecha: 25 de febrero de 2026.

Lugar: Salón Inés Enríquez F., Edificio Gobierno Regional.

→ Conocida la propuesta del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente, don Alan Bastias, presentado por el Ejecutivo mediante:

- Documento: Ord N° 345 de fecha 18/02/2026.

➤ Así acordó: Aprobar el Ord. N°345 de fecha 18.02.2026, que solicita pronunciamiento sobre **DIA, “Proyecto Inmobiliario DS 19 Vista Avellaneda”, Los Ángeles.**

El proyecto contempla 720 departamentos sociales en 12 edificios de 5 pisos, distribuidos en tres condominios sobre 4,1 hectáreas, desarrollado bajo el DS N° 19, que busca responder a la demanda habitacional comunal, facilitando el acceso a la primera vivienda a familias con subsidio. Incluye urbanización, vialidad, áreas verdes y locales comerciales, iniciando obras en 2026 y extendiéndose hasta 2032.

Sobre el tema desde el ejecutivo se señala:

El proyecto realiza vinculación con la ESTRATEGIA REGIONAL DE DESARROLLO (ERD) 2015-2030 (versión actualizada del 2023), no obstante se realizan las siguientes observaciones:

OE E1.2: Asegurar empleo digno y de calidad:

Observación : Se solicita aclarar inconsistencia en el número de trabajadores de la etapa de operación informado en el portal y en contraposición a lo indicado en la DIA.

O.E 1.6: Generar en la región espacios verdes y áreas recreativas que potencien el esparcimiento.

Observación : Se sugiere al titular establecer un compromiso ambiental voluntario para sistemas de riego tecnificado para áreas verdes, considerar especies xerojardinería (plantas de bajo consumo hídrico) y contemplar jardines piro-resistentes o de baja y retardantes del fuego para jardines resilientes (retardantes del fuego, por ejemplo tipo doca)

OE E2.3: Fomentar el desarrollo de la economía regional fortaleciendo las actividades económicas tradicionales y desarrollando nuevas actividades productivas como el turismo, la industria de la revalorización, los servicios, las energías limpias y las industrias creativas, con énfasis en la generación de valor agregado y en el fortalecimiento de las economías locales.

Observación: Se solicita aclarar si se prioriza la contratación de mano de obra local durante la etapa de construcción.



OE E3.4: Mejorar la gestión de residuos sólidos, con énfasis en reducir la disposición final de residuos y desarrollando la economía circular.

Observación: Se solicita al titular establecer un compromiso ambiental voluntario para mejorar la gestión de residuos sólidos derivados de las faenas en etapa de construcción, con énfasis en reducir la disposición final de residuos y desarrollando la economía circular.

OE E4.7: Generar infraestructura para la adaptación al cambio climático y/o mitigación de sus efectos.

Observación: Se consulta si el proyecto incorpora medidas de adaptación al cambio climático, como manejo de aguas lluvias o áreas verdes

Revisión:

OE E4.8: Elaborar y actualizar instrumentos de planificación y de ordenamiento territorial que permitan identificar, priorizar, coordinar la infraestructura necesaria para atender los desafíos regionales y la protección de las personas ante riesgos de desastres naturales y antrópicos.

Observación: Se solicita modificar el trazado de las vías de circulación vehicular internas para permitir una evacuación fluida ante el riesgo de incendio.

OE B7.3. Potenciar la investigación e innovación tecnológica aplicada, que dé solución a las problemáticas regionales.

Observación: ¿El proyecto incorpora soluciones tecnológicas o innovaciones constructivas que mejoren la eficiencia, seguridad o sustentabilidad de las

Viviendas, considerando que se emplaza en una zona declarada como saturada de acuerdo con lo establecido en el Decreto Supremo N°11/2015 que “Declara zona saturada por MP2,5 y por MP10.

Plan de contingencia ante riesgo de incendio y de evacuación

II.- El proyecto realiza vinculación con la POLÍTICA PÚBLICA REGIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD DE LA REGIÓN DEL BIOBÍO vigente,
No hay observaciones.

El proyecto no realiza vinculación con la ESTRATEGIA DE CIENCIA, TECNOLOGÍA, CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN PARA LA REGIÓN DEL BIOBÍO.

Observación: Se solicita realizar la vinculación con el instrumento vigente.

IV. El proyecto no realiza vinculación con la POLÍTICA PÚBLICA REGIONAL PARA LA GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS.

Observación: Se solicita realizar la vinculación con el instrumento vigente.

Sobre el tema el consejero Andrés Arroyo plantea que es muy importante que se consideren casos de emergencia en este tipo de proyectos por ejemplo ante incendios con elementos como grifos, porque en otras obras entregadas no se han contemplado.



Consejero Ignacio Fica señala que es importante que se contemple alguna mitigación respecto del impacto vial por el atochamiento que se pueda generar y el consejero Jaime Peñailillo plantea que son viviendas sociales y es importante se incorpore espacio para locales comerciales.

➤ Acuerdo que registró la siguiente votación del Consejo Regional: Unanimidad.

A continuación, cumpla con citar acuerdo del Consejo de Gobierno Regional, en el sentido que: “Toda modificación o alteración al presente certificado y en general todo cambio, rectificación, corrección o reemplazo total o parcial de su contenido, es de la esencia de la facultad resolutoria del Consejo de Gobierno Regional, el que DEBERA SER CONSULTADO AL EFECTO.

Lo que certifico, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley N°19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.



Firmado por:
Eduardo Ignacio Aravena Urcelay
Secretario Ejecutivo Consejo
Regional del Biobío
Fecha: 02-03-2026 16:35 CLT
Gobierno Regional de la Región Bío
Bío



ANT.: Ord. SEA N° 20260810232, de fecha 06.02.2026

MAT.: Solicita pronunciamiento sobre DIA, "Proyecto Inmobiliario DS 19 Vista Avellaneda"

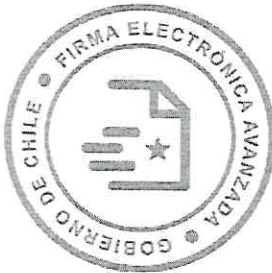
DE: JEFE DE DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO REGIONAL

A: PRESIDENTE CONSEJO REGIONAL – REGIÓN DEL BIOBÍO

Junto con saludarlo cordialmente, y de acuerdo al procedimiento interno del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, remito a usted para consideración del Consejo Regional la siguiente propuesta de pronunciamiento:

N°	N° Ord. SEIA	Nombre Actividad o Proyecto	Descripción
1	20260810232, de fecha 06.02.2026 Plazo de respuesta: 26.02.2026	DIA "Proyecto Inmobiliario DS 19 Vista Avellaneda"	El Proyecto contempla 720 departamentos sociales en 12 edificios de 5 pisos, distribuidos en tres condominios sobre 4,1 hectáreas. Desarrollado bajo el DS N°19, busca responder a la demanda habitacional comunal, facilitando el acceso a la primera vivienda a familias con subsidio. Incluye urbanización, vialidad, áreas verdes y locales comerciales, iniciando obras en 2026 y extendiéndose hasta 2032. Se localiza en la comuna de Los Ángeles.

Atentamente,



Firmado por:
Javier Alejandro Carrasco Eade
Jefe de División de Planificación y Desarrollo Regional
Fecha: 18-02-2026 16:05 CLT
Gobierno Regional de la Región Bío Bío

Inc.: Reportes de las actividades o proyectos descritos (1)

Distribución:

- La indicada
- Administrador Regional
- División de Planificación y Desarrollo Regional
- Oficina de Partes



ORD. N ° 20260810232

Concepción, 06 de Febrero de 2026

MAT: Pronunciamiento en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

DE: María Eliana Vega Fernández
Directora Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región del Biobío

A: Señor Javier Alejandro Carrasco Eade
Jefe de División de Planificación
Gobierno Regional, Región de Biobío

A través del presente comunico a usted que el señor Osvaldo José Covarrubias Escudero, en representación de SERVICIOS INMOBILIARIOS ECOMAC S.A, ha sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, con fecha 5 de febrero de 2026 la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto "Proyecto Inmobiliario DS 19 Vista Avellaneda".

Dicha Declaración y los documentos asociados se encuentran disponibles en el sitio web <http://www.sea.gob.cl>, al cual usted podrá ingresar utilizando su rut y clave personal.

Es de particular importancia contar con los pronunciamientos de los órganos de la Administración del Estado con competencia ambiental que, de conformidad a las normas vigentes, participan en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Por lo anterior, solicitamos a usted que en relación a los proyectos o actividades a emplazarse en su Región, tenga a bien pronunciarse fundadamente sobre las materias a que se refieren los artículos 8 y 9 ter de la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y los artículos 33 y 34 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente.

Al respecto, solicito a usted que informe fundadamente, en el ámbito de sus competencias, sobre lo siguiente:

- a) Compatibilidad Territorial del proyecto o actividad sometido al SEIA, considerando para tales efectos los siguientes instrumentos de planificación territorial: Plan Regional de Desarrollo Urbano (artículos 30 y siguientes Ley General de Urbanismo y Construcciones); y Plan Regulador Intercomunal o Plan Regulador Metropolitano, según corresponda (artículos 34 y siguientes Ley General de Urbanismo y Construcciones). El pronunciamiento deberá precisar fundadamente si el proyecto presentado es o no compatible con el uso permitido por el o los instrumentos que sean aplicables.
- b) Si el proyecto o actividad se relaciona desde el punto de vista ambiental con políticas, planes y programas del desarrollo regional, de conformidad a lo establecido en el artículo 111 de la Constitución Política de la República y en la Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

El mencionado informe deberá ser remitido a más tardar el día 26 de febrero de 2026. Vencido este plazo se continuará con la evaluación.



Ante cualquier consulta comunicarse con el Señor Cristian Marcelo Urrutia Narváez, dirección de correo electrónico currutia.8@sea.gob.cl, número telefónico 41-2791750.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

María Eliana Vega Fernández
Directora Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región del Biobío

NCM/CUN

C/c:

- Expediente del Proyecto "Proyecto Inmobiliario DS 19 Vista Avellaneda"
- Archivo Servicio Evaluación Ambiental, Región del Biobío
- Oficina de Partes.



Firmas Electrónicas:

- Firmado por: SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- Firmado por: María Vega Fernández Fecha-Hora: 06-02-2026 11:47:29:365 UTC -03:00

El documento original está disponible en la siguiente dirección url:
<https://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=2026/02/06/c01f-36f6-4274-95d1-2a6a63e60c20>

[VER INFORMACIÓN FIRMA](#) [DESCARGAR XML](#) [IMPRIMIR](#)





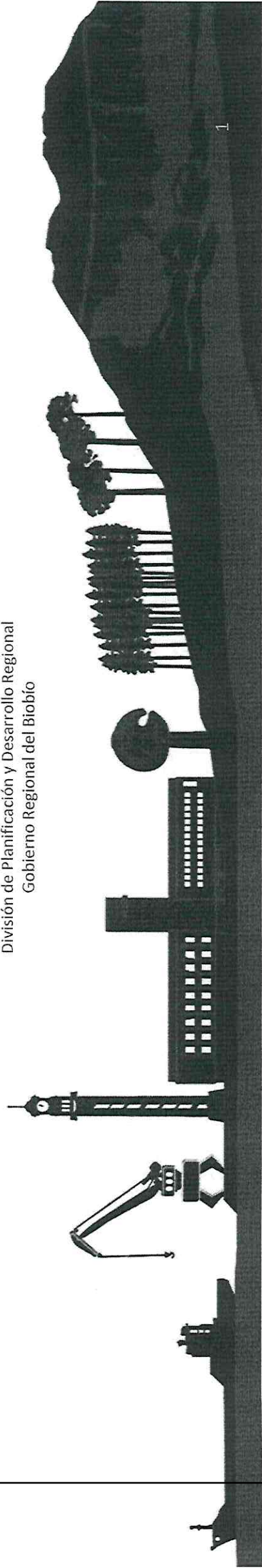
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gob.cl/validador/H75VL1-191>



DECLARACIÓN IMPACTO AMBIENTAL ____ PROYECTO INMOBILIARIO DS 19 VISTA AVELLANEDA ____

Concepción, Febrero 2026

Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial
División de Planificación y Desarrollo Regional
Gobierno Regional del Biobío





ANTECEDENTES DIA

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley N° 9939.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a siguiente link:
<https://obc.digital.gob.cl/validador/H75VL1-191>

DESCRIPCIÓN

NOMBRE	Proyecto Inmobiliario DS 19 Vista Avellaneda		
ETAPA	Declaración de impacto ambiental.		
TRUJAR	SERVICIOS INMOBILIARIOS ECOMAC.S.A		
REP. LEGAL	Osvaldo José Covarrubias Escudero		
TIPOLOGÍA	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.		
COMUNA	Los Ángeles		
ENTIDADES PRÓXIMAS POBLADAS	Los Ángeles		
COMPONENTE AMBIENTAL DE INTERÉS CERCANO	Medio Humano		
MONTO ESTIMADO DE INVERSIÓN	US\$76.000.000		
VIDA ÚTIL	Indefinida		

ETAPA DE EVALUACIÓN

ETAPA	ORD. SEA	FECHA	PLAZO
DIA	20260810232	06/02/2026	26/02/2026

Descripción del Proyecto

El “Proyecto Inmobiliario DS 19 Vista Avellaneda” busca contribuir a satisfacer la demanda habitacional de la comuna mediante la construcción y habilitación de 720 unidades habitacionales de carácter social desarrollado bajo el Programa de Integración Social y Territorial “D.S. N°19” con el fin de dotar de su primera vivienda a familias de diferentes realidades socioeconómicas con apoyo del Estado o que poseen un subsidio dentro del rango de valor de la propiedad correspondiente a su beneficio.

El proyecto contempla viviendas tipo departamento, distribuidas en 12 edificios de 5 pisos, todo lo anterior en una superficie aproximada de 4,1 hectáreas. Además, considera la construcción y habilitación de la vialidad interna, áreas verdes, módulos comerciales y vialidad externa junto a sus respectivas obras de urbanización.

Considera iniciar sus obras y actividades durante el segundo semestre de 2026, la etapa de construcción se desarrollará en 3 fases las que en conjunto tendrán una duración de 6 años, finalizando el primer semestre de 2032.

El proyecto está conformado por 3 condominios, cada uno con 4 Edificios de 5 pisos y 240 departamentos, totalizando 720 departamentos entre los 3 condominios. (Para cada edificio, la cantidad de departamentos por piso es el siguiente: Torres A-B-C-D, Pisos N° 1 al 5= 12 departamentos por piso)

Tabla 3.2. Superficie del proyecto

Parte y obra	Superficie estimada (m²)	% ocupación
Edificios	9.348	23,06
Estacionamientos	10.018	24,71
Equipamiento	2.664	6,57
Vialidad interna	11.723	28,91
Áreas verdes	6.185	15,25
Superficie cedida	597	1,47
Total	40.537	100



ANTECEDENTES DIA

UBICACIÓN

El proyecto se localizará en la Región del Biobío, provincia de Biobío, específicamente en la comuna de Los Ángeles, a un costado de la Calle Dr. Pablo Murua.

MANO DE OBRA

Fase	Mano de Obra Promedio	Mano de Obra Máxima
Construcción	80	120
Operación	0	0
Cierre	0	0

ANTECEDENTES RELEVANTES

El proyecto se emplazará en la zona ZE-1 del Plan Regulador Comunal de Los Ángeles, en la cual se permite el uso residencial.

Tabla 2.7. Usos de suelo permitidos y prohibidos en Zona ZE-1

Tipo de suelo	USOS DE SUELOS	
	Permitidos – Condicionados – Prohibidos	
Residencial	Todo permitido. Edificios colectivos con *6. Prohibido locales de hospedaje del tipo motel.	



Imagen: Emplazamiento respecto al PRC

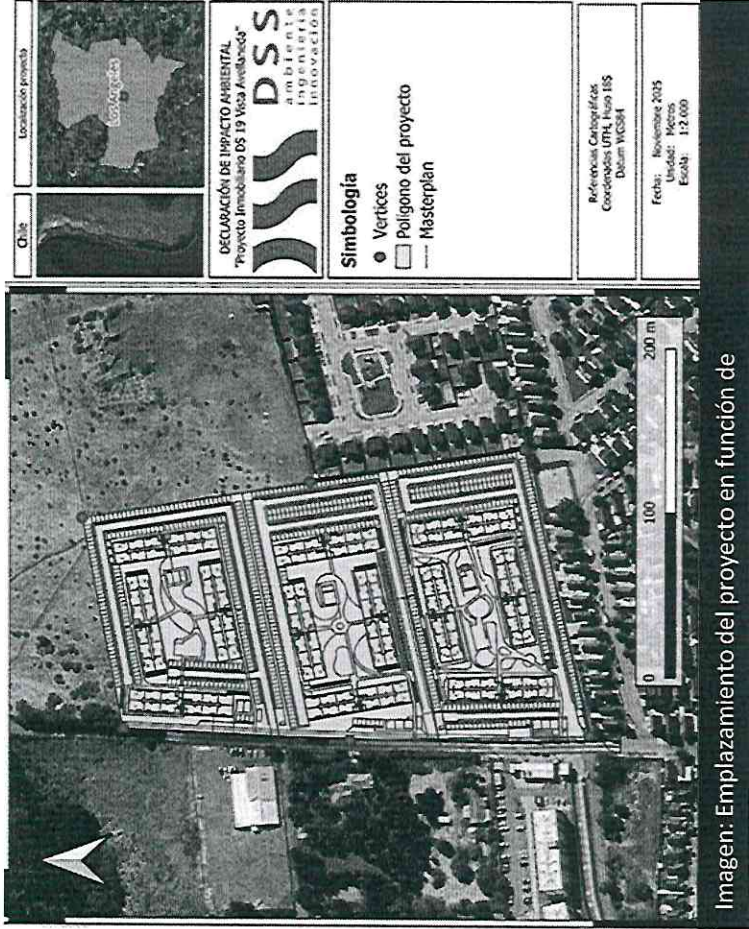


Imagen: Emplazamiento del proyecto en función de

Tabla 3.4. Coordenadas de vértices representativos

Vértice representativo	Datum WGS Huso 18S		Norte (m)
	Este (m)		
A	735081		5852238
B	735087		5852367
C	735215		5852391
D	735237		5852261
E	735257		5852140
F	735084		5852103



VINCULACION CON POLÍTICAS, PLANES Y PROGRAMAS DEL DESARROLLO REGIONAL

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://docdigital.gob.cl/validador/H75VL1-191>

ESTRATEGIA REGIONAL DE DESARROLLO DE LA REGIÓN DEL BIOBÍO (ERD)

De la totalidad de los objetivos estratégico de la ERD se vincula positivamente con 6 de ellos:

- O.E 1.1:** Alcanzar el desarrollo pleno de los habitantes, con equidad, inclusión, seguridad social y vida digna, reduciendo situación de vulnerabilidad, con énfasis en niñas, niños, adolescentes y personas mayores.
- O.E 1.2:** Asegurar empleo digno y de calidad. (Formal, Remuneración Justa, Cumplimiento)
- O.E 1.4:** Promover el desarrollo de actividades recreativas, culturales y deportivas que fomenten la interacción social, el sentido de comunidad y la felicidad.
- O.E 1.6:** Generar en la región espacios verdes y áreas recreativas que potencien el esparcimiento.
- O.E 3.2:** Fomentar la adopción de prácticas de producción limpia, sustentable y de eficiencia energética en el sistema productivo regional, promoviendo el uso eficiente de los recursos naturales.
- O.E 3.4:** Mejorar la gestión de residuos sólidos, con énfasis en reducir la disposición final de residuos y desarrollando la economía circular.

POLÍTICA PÚBLICA REGIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD DE LA REGIÓN DEL BIOBÍO 2022 -2035 (PPRCB)

El titular realizo la vinculación con la política vigente y no se presentan observaciones

POLÍTICA PÚBLICA REGIONAL PARA LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS 2024 -2035 (PPRGRSD)

El titular no realizo la vinculación con la política, por lo tanto se solicita realizar con el instrumento vigente

ESTRATEGIA REGIONAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA, CONOCIMIENTO E INNOVACION PARA LA REGIÓN DEL BIOBÍO (CTCI)

El titular no realizo la vinculación con la política, por lo tanto se solicita realizar con el instrumento vigente



PROPUESTA DE PRONUNCIAMIENTO

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gub.cl/validador/H75VL1-191>

Revisión:

El proyecto realiza vinculación con la **ESTRATEGIA REGIONAL DE DESARROLLO (ERD) 2015-2030** (versión actualizada del 2023), no obstante se realizan las siguientes observaciones:

OE E1.2: Asegurar empleo digno y de calidad:

Observación : Se solicita aclarar inconsistencia en el número de trabajadores de la etapa de operación informado en el portal y en contraposición a lo indicado en la DIA.

OE E1.6: Generar en la región espacios verdes y áreas recreativas que potencien el esparcimiento.

Observación : Se sugiere al titular establecer un compromiso ambiental voluntario para sistemas de riego tecnificado para áreas verdes, considerar especies xerojardinería (plantas de bajo consumo hídrico) y contemplar jardines piro-resistentes o de baja y retardantes del fuego para jardines resilientes (retardantes del fuego, por ejemplo tipo doca)

OE E2.3: Fomentar el desarrollo de la economía regional fortaleciendo las actividades económicas tradicionales y desarrollando nuevas actividades productivas como el turismo, la industria de la revalorización, los servicios, las energías limpias y las industrias creativas, con énfasis en la generación de valor agregado y en el fortalecimiento de las economías locales.

Observación: Se solicita aclarar si se prioriza la contratación de mano de obra local durante la etapa de construcción.

- OE E3.4:** Mejorar la gestión de residuos sólidos, con énfasis en reducir la disposición final de residuos y desarrollando la economía circular.

Observación: Se solicita al titular establecer un compromiso ambiental voluntario para mejorar la gestión de residuos sólidos derivados de las faenas en etapa de construcción, con énfasis en reducir la disposición final de residuos y desarrollando la economía circular.

- OE E4.7:** Generar infraestructura para la adaptación al cambio climático y/o mitigación de sus efectos.

Observación: Se consulta si el proyecto incorpora medidas de adaptación al cambio climático, como manejo de aguas lluvias o áreas verdes



PROPUESTA DE PRONUNCIAMIENTO

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gob.cl/validador/H75VL1-191>

Revisión:

OE E4.8: Elaborar y actualizar instrumentos de planificación y de ordenamiento territorial que permitan identificar, priorizar, coordinar la infraestructura necesaria para atender los desafíos regionales y la protección de las personas ante riesgos de desastres naturales y antrópicos.

Observación: Se solicita modificar el trazado de las vías de circulación vehicular internas para permitir una evacuación fluida ante el riesgo de incendio.

OE B7.3. Potenciar la investigación e innovación tecnológica aplicada, que dé solución a las problemáticas regionales.

Observación: ¿El proyecto incorpora soluciones tecnológicas o innovaciones constructivas que mejoren la eficiencia, seguridad o sustentabilidad de las Viviendas, considerando que se emplaza en una zona declarada como saturada de acuerdo con lo establecido en el Decreto Supremo N°11/2015 que “Declara zona saturada por MP2,5 y por MP10.

Plan De Contingencias y Emergencias: Se solicita aclarar si el proyecto cuenta con plan de contingencia ante riesgo de incendio y de evacuación

II.- El proyecto **realiza vinculación** con la **POLÍTICA PÚBLICA REGIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD DE LA REGIÓN DEL BIOBÍO** vigente,
No hay observaciones.

I. El proyecto **no realiza vinculación** con la **ESTRATEGIA DE CIENCIA, TECNOLOGÍA, CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN PARA LA REGIÓN DEL BIOBÍO**.

- **Observación:** Se solicita realizar la vinculación con el instrumento vigente.

IV. El proyecto **no realiza vinculación** con la **POLÍTICA PÚBLICA REGIONAL PARA LA GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS**.

- **Observación:** Se solicita realizar la vinculación con el instrumento vigente.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/H75VL1-191>

DECLARACIÓN IMPACTO AMBIENTAL - PROYECTO INMOBILIARIO DS 19 VISTA AVELLANEDA-

Concepción, febrero 2025

Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial
División de Planificación y Desarrollo Regional
Gobierno Regional del Biobío

