

Concepción, 16 de junio de 2026.

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

CERTIFICADO N° 9043o11

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°11

Fecha: 12 de junio de 2026.

Lugar: Hall de acceso I. Municipalidad de Arauco.

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

- Documento: Ord N° 1253 de fecha 05/06/2026.

➤ Así acordó: aprobar Ord. N° 1253 de fecha 05/06/2026, que solicita pronunciamiento sobre: DIA Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío, comuna de Chiguayante.

El presente proyecto amplía el conjunto habitacional existente mediante la construcción de nuevos edificios de cuatro pisos, incrementando la oferta total de viviendas (400 en total). Incluye estacionamientos, ciclisteros, áreas verdes, equipamiento y urbanización. Busca responder a la demanda habitacional regional, mejorando la infraestructura residencial y la calidad de vida de futuros residentes.

Sobre el tema desde el ejecutivo se señala:

En atención al requerimiento del Servicio de Evaluación Ambiental, y en el marco de los artículos 8 y 9 ter de la Ley N°19.300, se revisó la vinculación declarada por el titular del proyecto “Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío” con las políticas, planes y programas de desarrollo regional vigentes.

El proyecto corresponde a una iniciativa habitacional emplazada en la comuna de Chiguayante, que considera 152 viviendas, equipamiento comunitario, áreas verdes, estacionamientos, ciclisteros, urbanización interior y salas de basura para la fase de operación.

Del análisis efectuado, se concluye que el titular debe complementar, precisar o corregir parte de la vinculación declarada, principalmente en aquellos casos en que la relación señalada resulta genérica, no se encuentra suficientemente fundada, o no es consistente con los propios antecedentes del proyecto.

En particular, se observa lo siguiente:

Estrategia Regional de Desarrollo de la Región del Biobío 2022–2030, actualizada en 2023:

OE E1.2. : Se solicita al titular refrendar las acciones referidas a la contratación de mano de obra local en un compromiso ambiental voluntario.

OE E1.3. : Se solicita al titular revisar la relación favorable declarada, ya que contar con factibilidad sanitaria y conexión a redes no demuestra por sí mismo una mejora en el acceso a servicios básicos para la población del territorio.

OE E1.4. : Se solicita al titular aclarar la relación declarada, dado que no resulta consistente con los antecedentes del proyecto, toda vez que el Anexo 19 señala que el condominio contará con salas multiuso y áreas recreacionales: sala multiuso 1 de 46,5 m², sala multiuso 2 de 60 m², y dos áreas recreacionales de



68 m² cada una. El titular deberá precisar si dichos equipamientos permiten establecer relación con este objetivo o fundar expresamente su no vinculación.

OE E1.6. Se solicita al titular complementar la relación declarada, precisando superficie, localización y características generales de las áreas verdes y recreacionales consideradas por el proyecto, a fin de verificar el alcance efectivo de su vinculación con el objetivo estratégico referido a espacios verdes y áreas recreativas que potencien el esparcimiento.

OE E2.1.: Se solicita al titular aclarar el fundamento de la conclusión según la cual el proyecto no se relaciona con este objetivo, indicando si evaluó aspectos como uso eficiente de materiales, eficiencia energética, reducción de residuos o incorporación de buenas prácticas constructivas, y explicando por qué tales elementos no fueron considerados suficientes para establecer una relación con el objetivo estratégico.

OE E2.3.: Se solicita al titular:

La incorporación de un compromiso ambiental voluntario orientado a fortalecer economías locales o regionales durante la fase de construcción, mediante mecanismos de difusión, cotización o vinculación con proveedores locales para la provisión de servicios, insumos, transporte, alimentación u otros apoyos asociados a la ejecución de obras. Lo anterior, sin establecer una obligación de contratación preferente, pero permitiendo materializar una contribución efectiva al objetivo estratégico señalado y considere la valorización de residuos no peligrosos mediante un Punto Verde.

Aclarar el domicilio tributario. En caso de estar emplazado fuera del territorio de influencia se solicita realizar el cambio a la comuna donde se encuentra instalado el proyecto.

OE E3.4.: Se solicita al titular:

Aclarar y/o corregir la no vinculación declarada no resulta consistente con la propia DIA, dado que el titular sí declara relación positiva con la Política Regional de Residuos en los lineamientos 2.3 y 2.5, y el proyecto contempla generación y manejo de residuos domiciliarios en construcción y operación.

Aclarar si la estimación y gestión de residuos domiciliarios durante la fase de operación fue evaluada considerando solo el Lote N o el conjunto habitacional completo compuesto por los lotes K, L, M y N, atendido que el ingreso al SEIA se fundamenta en el conjunto total de viviendas y que la vinculación con la gestión de residuos debe considerar la carga operacional efectiva del proyecto.

Se solicita implementar un compromiso ambiental voluntario de valorización de residuos no peligrosos durante la fase de construcción y operación, habilitando un Punto Verde para los trabajadores del Proyecto y en las salas de basura de los edificios, para realizar separación de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos; y respecto de estos últimos, su separación, por ejemplo: papel, plástico, vidrio, metal y vidrio.

OE 4.7: Se solicita al titular aclarar la coherencia entre la solución de aguas lluvias considerada por el proyecto y las condiciones hidrogeológicas del terreno, en particular la presencia de napa somera y la necesidad de agotamiento temporal durante la construcción, precisando si el diseño de pozos absorbentes y colectores interiores resulta compatible con dichas condiciones y con el análisis de riesgos climáticos e inundación.

2. Política Pública Regional para la Conservación de la Biodiversidad de la Región del Biobío:

OE 1.1: Se solicita al titular aclarar o corregir, ya que el fundamento entregado acredita compatibilidad urbanística, pero no permite verificar la vinculación con infraestructura ecológica ni sitios prioritarios PPRCB. El titular deberá incorporar el análisis de localización respecto de dichas capas o, en su defecto, fundar expresamente su no relación con este objetivo

Además, se solicita al titular realizar el análisis con los mapas de la política disponibles en <http://sriit.gorebiobio.cl/> .



3. Política Pública Regional para la Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios de la Región del Biobío:

OE 1.1: Se solicita al titular:

Vincularse al lineamiento 1.1, considerando que el proyecto contempla generación de residuos domiciliarios en fase de operación y habilitación de salas de basura para su almacenamiento temporal. En consecuencia, deberá indicar si dichas salas consideran condiciones que posibiliten la segregación de residuos domiciliarios o asimilables, tales como contenedores diferenciados, punto de acopio para reciclables u otra infraestructura básica que propicie el reciclaje.

La habilitación de contenedores diferenciados o punto de acopio para residuos reciclables al interior de las salas de basura del condominio, junto con la entrega de orientaciones básicas de uso al momento de la recepción, entrega o puesta en operación del conjunto habitacional. Lo anterior refrendado en un compromiso ambiental voluntario.

OE 2.3: Se solicita al titular precisar el alcance de las capacitaciones comprometidas, indicando contenidos mínimos, oportunidad, frecuencia, responsables y medios de verificación. Asimismo, se solicita incorporar, en calidad de compromiso ambiental voluntario, contenidos específicos sobre reducción en la generación de residuos, segregación en origen, prevención de mezcla entre residuos peligrosos y no peligrosos, y valorización de residuos reciclables durante la fase de construcción.

OE 2.5: Se solicita al titular contemplar la valorización de residuos, evaluando contenedores diferenciados para reciclables u otro sistema simple de segregación, tanto en etapa de construcción como de operación. Lo anterior refrendado en un compromiso ambiental voluntario.

4. Estrategia Regional de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación para la Región del Biobío: No se incorpora análisis de vinculación con la Estrategia Regional de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación para la Región del Biobío, por lo que se solicita al titular incorporar dicho análisis o justificar fundadamente su no aplicabilidad al proyecto.

5. Plan de Acción Regional de Cambio Climático de la Región del Biobío :

No se incorpora análisis de vinculación con el Plan de Acción Regional de Cambio Climático de la Región del Biobío, por lo que se solicita al titular incorporar dicho análisis, considerando que el proyecto presenta antecedentes asociados a cambio climático, eficiencia energética, aguas lluvias, riesgo de inundación (declarado en Anexo 17) y medidas de prevención de contingencias

6. Observación transversal de consistencia de antecedentes:

Asimismo, corresponde solicitar al titular:

Aclarar el alcance de evaluación considerado para cada componente ambiental, precisando si los efectos fueron evaluados solo respecto del Lote N o respecto del conjunto total compuesto por los lotes K, L, M y N.

Aclarar cómo se consideran las interacciones entre las obras actualmente en ejecución y la nueva fase constructiva del Lote N, especialmente respecto de residuos, vialidad, aguas lluvias, ruido, medio humano y relación con equipamientos del entorno inmediato. Dado que el ingreso al SEIA se fundamenta en que el conjunto total, considerando proyecto original y ampliación, alcanza 400 departamentos; sin embargo, algunos estudios se centran principalmente en el Lote N, mientras que otros, como el Estudio Vial, consideran los cuatro lotes en operación.

Aclarar la secuencia temporal de ejecución del proyecto, indicando el estado actual de los lotes K, L y M, la fecha estimada de inicio del Lote N, y si existirá superposición entre obras en ejecución, recepción/habitación parcial de viviendas y construcción del nuevo lote. En caso afirmativo, deberá precisar las medidas de gestión previstas para evitar interferencias sobre residentes, equipamientos cercanos y circulación local.



Sobre el tema el consejero Ignacio Fica consulta si este proyecto habitacional cuenta con red de incendio, considerando que son 400 familias que vivirán ahí. Sobre el punto el jefe de división indica que la norma actual no está aprobando proyectos de este tipo sin que tengan la red húmeda resuelta, de todas maneras, se buscará el detalle y se enviará, agregando que en este tipo de proyectos el mínimo son 55 metros cuadrados por departamento.

➤ 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: 16-06-2026 10:14 CLT
Gobierno Regional de la Región Bío
Bío



ORDINARIO

ANT.: Ord. SEA N° 202608102101, de fecha 26.05.2026

MAT.: Solicita pronunciamiento sobre
1.- DIA, "Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-
Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío"

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 las siguientes propuestas de pronunciamiento.

N° Ord. SEIA	Nombre Actividad o Proyecto	Descripción
202608102101, de fecha 26.05.2026 Plazo de respuesta: 16.06.2026	DIA "Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío"	El proyecto amplía un conjunto habitacional existente mediante la construcción de nuevos edificios de cuatro pisos, incrementando la oferta total de viviendas (400 en total). Incluye estacionamientos, ciclisteros, áreas verdes, equipamiento y urbanización. Busca responder a la demanda habitacional regional, mejorando la infraestructura residencial y la calidad de vida de futuros residentes principalmente. Se localiza en la comuna de Chiguayante.

Atentamente;



Firmado por:
Raúl Cristóbal Escárate Peters
Jefe de División de Planificación y
Desarrollo Regional
Fecha: 05-06-2026 16:25 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



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

ORD. N° 202608102101

Concepción, 26 de Mayo 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 David Vasquez Alarcon, en representación de Servicios Financieros e Inmobiliarios Credyhogar Limitada, ha sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, con fecha 26 de mayo de 2026 la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto "Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío".

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 16 de junio 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

MNR/CUN

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

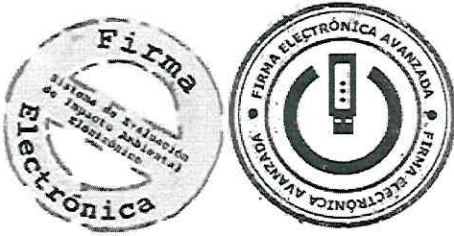
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/G74BCE-256>
<https://infofirma.sea.gob.cl/Documentos/SEIA/MuestraDocumento?docId=2026/05/26/e004-c920-4b38-9187-fcf886fadd82>



C/c:

- Expediente del Proyecto "Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío"
- Archivo Servicio Evaluación Ambiental, Región del Biobío
- Oficina de Partes.



Firmas Electrónicas:

- Firmado por: SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- Firmado por: María Eliana Vega Fernández Fecha-Hora: 26-05-2026 17:22:37:877 UTC -04:00

El documento original está disponible en la siguiente dirección url:

<https://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=2026/05/26/e004-c920-4b38-9187-fcf886fadd82>

[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.digita.gob.cl/validador/C711504-258>



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/G7HDGE-256>

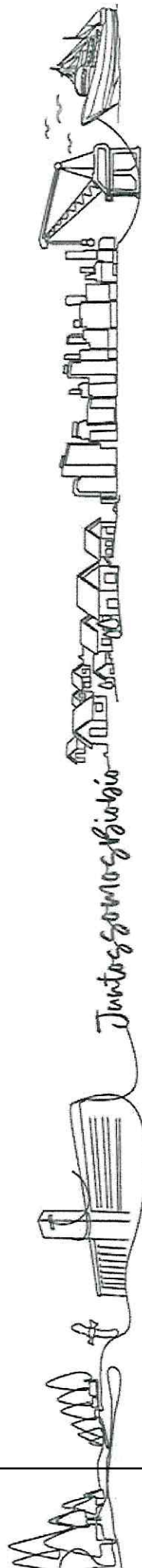


DECLARACIÓN IMPACTO AMBIENTAL

"Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío".

Concepción, junio 2026

Departamento de Planificación y Gestión Territorial
División de Planificación y Desarrollo Regional
Gobierno Regional
Región del Biobío





Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley N° 27999.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento no ingreses al siguiente link:
<https://dgc.digital.gob.cl/validador/G77DGI256>

ANTECEDENTES

DESCRIPCIÓN

"Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bio".	
ETAPA	Declaración de impacto ambiental
TITULAR	Servicios Financieros e Inmobiliarios Credyhogar Limitada
REP. REG. CL	David Vásquez Alarcón
TIPO OBRERA	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.
TIPO OBRERA SECUNDARIA	No se advierte su definición en la DIA.
COMUNAS	Chiguayante
COMPLEMENTO AMBIENTAL DE INTERÉS CERCANO	Suelo, aire, medio humano.
Monto Estimado de Inversión	
US\$ 13.371.212	
Vida Útil	Indefinida

Descripción del Proyecto

El proyecto "Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bio", corresponde a la ampliación de un proyecto habitacional perteneciente al Plan de Emergencia Habitacional D.S. 49 de MINVU, que actualmente se encuentra en ejecución. El proyecto original contempla 248 departamentos distribuidos en 3 condominios, en un terreno de 2,07 ha.

La modificación incorpora un lote aledaño de 1,26 ha, en el cual se proyecta la construcción de 152 nuevas viviendas, bajo el mismo plan (de emergencia habitacional D.S. 49 del MINVU), las cuales estarán distribuidas 8 edificios, todos de 4 pisos de altura. Adicionalmente, se contemplan 152 estacionamientos vehiculares, 76 bicicleteiros, áreas verdes, equipamiento y obras de urbanización privada. La fase de construcción estimada tendrá una duración total de 18 meses.

De esta manera, el conjunto total, considerando el proyecto original y la ampliación, alcanzará 400 departamentos por lo cual esta modificación ingresa al sistema de evaluación de impacto ambiental.

ETAPA DE EVALUACIÓN

ETAPA	ORD. SEA	FECHA	PLAZO
D/A	202608102101	26/05/2026	16/06/2026

Fase	Mano de Obra Promedio	Mano de Obra Máxima	Duración
Construcción	100	200	18 meses
Operación	3	5	Indefinido
Cierre	0	0	2



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.digipol.gub.uy/validador/G7HDGE-Z56>

ANTECEDENTES

DESCRIPCIÓN



Figura 4. Vértices referenciales del emplazamiento del proyecto.

Tabla 6. Superficie del proyecto.

Proyecto	Lote	Superficie (m ²)	Superficie (ha)
Existente	Lote K	8.314,03	0,83
	Lote L	5.054,34	0,51
	Lote M	7.281,64	0,73
	Subtotal Existente	20.650,01	2,07
Modificación	Lote N	12.563,89	1,26
TOTAL		33.213,90	3,32



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/G7HDGE-256>

ANTECEDENTES

UBICACIÓN

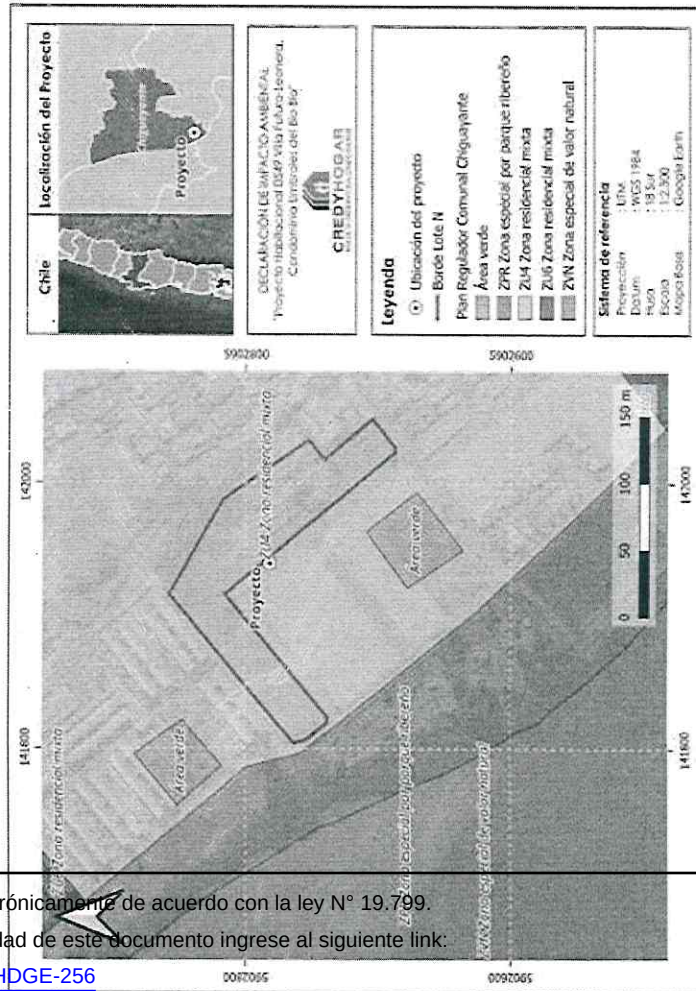


Figura 10. Emplazamiento del proyecto respecto al Plan Regulador Comunal de Chiguayante.

El Proyecto se emplaza en las zona residencial mixta (ZU-4) de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Chiguayante, donde el uso residencial está permitido.

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU4
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:	

Ver Anexo N°1

Fuente: Extracto CIP N°028 de fecha 20/01/2026, Anexo 03.

ANEXO N°1

Plan Regulador Comunal de Chiguayante, actualizado de 2024

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU4.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Científico.
Concierto: Excepto discotecas, bares y similares.
Culto y Cultura.
Deportes: Excepto estadios.
Educación: Excepto centros de enseñanza de educación superior y establecimientos educativos.
Ejercicio físico: Excepto parques zoológicos.
Salud: Excepto consultorios y clínicas.
Seguridad: Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.
Servicios.
Social.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo talleres calificadas como industriales.
- INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE: Sólo terminales de transporte terrestre.
- ESTADIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley 36.780.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento se debe ingresar al siguiente link:
<https://doc.digital.gub.uy/validador/G7HDGE-256>

ANTECEDENTES

ESTUDIOS QUE ACOMPAÑAN LA DECLARACIÓN

- Anexo 01. antecedentes legales
- Anexo 02. Planos
- Anexo 03. Certificado de Informaciones Previas
- Anexo 04. Certificado de Factibilidad Sanitaria
- Anexo 05. Mecánica de Suelos
- Anexo 06. Proyectos de Urbanización
- Anexo 08. Estimación y Modelación de la Dispersión de Emisiones Atmosféricas
- Anexo 09. Estudio de Impacto Acústico y Vibraciones
- Anexo 10. Estudio Hidrogeológico
- Anexo 11. Estudio de Flora y Vegetación
- Anexo 12. Estudio de Fauna Terrestre
- Anexo 13. Estudio de Arqueología
- Anexo 14. Estudio de Paleontología
- Anexo 15. Estudio Vial Ambiental
- Anexo 16. Estudio de Medio Humano
- Anexo 17. Análisis de Cambio Climático
- Anexo 18. Datos meteorológicos
- Anexo 19. Ficha Resumen
- Anexo 20. Resumen Ejecutivo
- Anexo 21. Plan de agotamiento de napa



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.uy/validador/G7HDDGE-256>

ANTECEDENTES

IMPACTOS

Contaminante

Clima y Meteorología

Generalidades

El titular evalúa amenazas climáticas históricas y proyectadas para la comuna de Chiguayante, identificando como riesgos relevantes las inundaciones y la pérdida de flora y fauna por cambios de precipitación y temperatura. La principal amenaza climática proyectada corresponde a la disminución de precipitaciones acumuladas, estimada en -13,00%, asociada a un aumento de días secos consecutivos de 5,50%. El titular concluye que el proyecto no potencia las cadenas de impacto con riesgo climático alto identificadas en ARCLim e incorpora la variable cambio climático en el Plan de Prevención de Contingencias y Emergencias Ambientales, asociado a inundaciones y aumentos de temperatura. Más antecedentes en Anexo 17

Calidad del aire

El titular presenta estimación de emisiones y modelación de dispersión para construcción y operación. En construcción, las principales fuentes corresponden a escarpe, movimiento de tierras, mejoramiento de suelos, operación de maquinaria, grupos electrogénos y tránsito vehicular. En la peor condición de construcción se estiman emisiones de 1,5 ton/año de MP10, 0,49 ton/año de MP2,5, 4,87 ton/año de NO₂ y 0,26 ton/año de SO₂. El titular señala que dichas emisiones son inferiores a los límites de compensación del PPDA de Concepción Metropolitana. Más antecedentes en Anexo 8.

Ruido y Vibraciones

El titular presenta estudio de impacto acústico y vibraciones para fase de construcción. Identifica receptores habitacionales al norte, oriente y sur del proyecto, un jardín infantil en calle Italia y un receptor de fauna hacia el borde poniente cercano al río Biobío. La modelación inicial identifica posibles superaciones puntuales del D.S. N°38/2011, por lo que se incorporan pantallas acústicas móviles de 5 m de largo por 2,5 m de altura y pantalla perimetral reforzada en sectores sensibles. Con dichas medidas, el titular concluye cumplimiento normativo para todos los receptores. Para vibraciones, se descartan daños estructurales, incorporando restricciones de proximidad para maquinaria vibratoria, limitación de eventos vibratorios y coordinación previa con vecinos. Más antecedentes en Anexo 9.

Edafología y Suelo

El titular acompaña informe de mecánica de suelos para el Lote MZ-N, ubicado en calle 12 de Octubre N°3429, comuna de Chiguayante. El estudio tiene por objeto entregar antecedentes del subsuelo y bases para el diseño de fundaciones de 8 edificios de 4 pisos sin subterráneo, en un terreno de 12.563 m². La estratigrafía reconoce rellenos superficiales asociados a suelo vegetal en matriz arenosa con escombros y basura, arena fina algo limosa de humedad alta y compactidad media a alta, y limo arenoso gris oscuro detectado en algunos sondeos. Más antecedentes en Anexo 5.



ANTECEDENTES

IMPACTOS

Componente		Generalidades
Recursos hídricos / aguas subterráneas		El titular presenta estudio hidrogeológico para caracterizar el flujo de aguas subterráneas y determinar el área de influencia de esta componente. Se modela un flujo subterráneo en sentido este-oeste, hacia el río Biobío. En el área de obras, el nivel freático presenta elevaciones del orden de 37,77 a 40,96 m s.n.m. , con variación intraanual de 0,02 a 1,68 m . El titular concluye que el mejoramiento del terreno generaría una alteración local de permeabilidad y conductividad hidráulica, sin cambios relevantes en el flujo ni en la distribución del nivel freático. Como las excavaciones intersectan la napa, se recomienda implementar plan de agotamiento temporal. Más antecedentes en Anexos 10 y 21.
	Fauna	El titular presenta línea de base de flora y vegetación. El área del proyecto corresponde en su totalidad a áreas urbanas e industriales, compuestas por pradera: 1,155 ha, áreas sin vegetación: 0,383 ha y caminos: 0,104 ha. El estudio identifica 38 especies vegetales, de las cuales 30 son introducidas y 8 nativas; no se registran especies endémicas ni en categoría de conservación. El hábito dominante es herbáceo, con 76,32%. Más antecedentes en Anexo 11.
Flora y vegetación		El titular presenta línea de base de fauna terrestre en campaña de verano 2026. En terreno se registran 9 especies , correspondientes a 8 aves y 1 reptil , con una abundancia total de 61 individuos . No se registran individuos de mamíferos ni anfibios. Del total de especies, 7 son nativas y 2 introducidas ; no se registran especies endémicas. Se identifican dos especies en categoría de conservación: <i>Leucophaeus modestus</i> y <i>Liolaemus lemniscatus</i> . Más antecedentes en Anexo 12



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.uy/validador/G7HDGE-256>

ANTECEDENTES

IMPACTOS

Componente		Generalidades
Arqueología	El titular acompaña inspección visual arqueológica realizada el 18 de diciembre de 2025 en el área del proyecto, con el objetivo de identificar eventual materialidad arqueológica o patrimonial visible en superficie. El informe concluye que el área inspeccionada no presenta materialidades de valor arqueológico o patrimonial protegidas por la Ley N°17.288 visibles en superficie. Recomienda aplicar procedimiento de aviso y paralización ante eventuales hallazgos arqueológicos o paleontológicos durante movimientos de tierra. Más antecedentes en Anexo 13.	
Paleontología	El titular presenta línea de base paleontológica mediante prospección realizada en enero de 2026, con 10 puntos de control en el área del proyecto. No se documentaron hallazgos paleontológicos en los puntos prospectados. La unidad geológica "depósitos sedimentarios Pleistoceno-Holoceno" se clasifica con potencial paleontológico susceptible; aun así, el informe concluye que no se generaría afectación al componente paleontológico y no considera medidas adicionales. Más antecedentes en Anexo 14.	
Medio humano	El titular caracteriza el entorno de Leonera y Villa Futuro como sectores residenciales con funcionamiento de ciudad dormitorio, dotados de equipamiento de escala vecinal, comercio menor, ferias libres, locales de conveniencia y supermercados. Identifica elementos territoriales cercanos al proyecto, entre ellos sede social Villa Manquimávida, terminal de buses Vía Futuro, sede social Villa Futuro y Jardín Infantil Futura Esperanza, ubicado en el entorno inmediato del área de emplazamiento. En materia de movilidad, el proyecto considera 152 unidades habitacionales, 152 estacionamientos vehiculares y 76 biciclateros, señalando que los lotes cuentan con IMIV aprobado mediante Resolución Exenta N°1696/2023 SRM-BIO, con medidas de mitigación sectorial asociadas al área de influencia vial. Respecto de servicios urbanos, el titular indica factibilidad de conexión a redes existentes de agua potable y alcantarillado de ESSBIO S.A., y contempla infraestructura interna de aguas lluvias mediante canaletas, bajadas, pozos absorbentes, sumideros y colectores interiores. En cuanto a residuos domiciliarios, considera dos salas de basura de 20,08 m² cada una, con capacidad individual para 15 contenedores y 3.600 litros, para almacenamiento temporal hasta su retiro por el servicio municipal. Más antecedentes en Anexos 15, 16, 19, 4 y 6.2.	



ANTECEDENTES

PARTICIPACIÓN AMBIENTAL CIUDADANA PAC

El proyecto por ser una DIA NO posee Participación Ambiental Ciudadana (PAC) obligatoria. Sin perjuicio de lo anterior, la ciudadanía en general tendrá un plazo de 30 días para solicitar PAC aludiendo a afectaciones directas o indirectas. Esta solicitud debe realizarse por al menos 10 personas naturales o organizaciones con personalidad jurídica directamente afectadas.

COMPROMISOS AMBIENTALES VOLUNTARIOS

De acuerdo a la DIA el proyecto, NO presenta compromisos ambientales voluntarios.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley N° 19.799, sus modificatorias y el Decreto N° 2.272 del 2012.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gub.cl/validador/G7HDGE-256>

VINCULACIÓN ERD 2022-2030, ACTUALIZADA EL 2023

La ERD se estructura en 5 lineamientos como ejes de actuación y 4 lineamientos como bases para el desarrollo. El titular declara relación principalmente con objetivos vinculados a vivienda, empleo, servicios básicos, áreas verdes, eficiencia energética e infraestructura.:

LINEAMIENTO		LE-EL. CALIDAD DE VIDA. ASEGURA EL BIENESTAR INTEGRAL EN TODO EL CICLO DE VIDA DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EN LA REGIÓN.	
OBJETIVO ESTRATEGICO		RELACION CON EL PROYECTO Y FUNDAMENTO DEL TITULAR	OBSERVACIONES EVALUADOR
OE E1.1. 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.	El titular declara relación favorable, señalando que el proyecto contribuye a satisfacer la demanda habitacional mediante viviendas sociales y que identifica emisiones, descargas y residuos para dar cumplimiento a la normativa ambiental.	Sin observaciones.	
OE E1.2. Asegurar empleo digno y de calidad. (Formación, Remuneración Justa, Cumplimiento)	El titular declara relación favorable por generación de empleo en construcción y operación, indicando prioridad a contratación de habitantes del Gran Concepción, sueldos acordes y condiciones de trabajo conforme normativa vigente.	Se solicita refrendar las acciones referidas a la contratación de mano de obra local en un compromiso ambiental voluntario.	
OE E1.3. Mejorar el acceso a servicios básicos tales como agua potable, electricidad, saneamiento, atención médica y educación de calidad, con énfasis en los sectores rurales	El titular declara relación favorable por factibilidad sanitaria y acceso a servicios de educación, salud y comercio identificados en el Estudio de Medio Humano.	Se solicita al titular revisar la relación favorable declarada, ya que contar con factibilidad sanitaria y conexión a redes no demuestra por sí mismo una mejora en el acceso a servicios básicos para la población del territorio.	
OE E1.4. Promover el desarrollo de actividades recreativas, culturales y deportivas que fomenten la interacción social, el sentido de comunidad y la felicidad.	El titular declara que el proyecto no se relaciona con este objetivo ni se contrapone a su cumplimiento.	Se solicita al titular aclarar la relación declarada, dado que no resulta consistente con los antecedentes del proyecto, toda vez que el Anexo 19 señala que el condominio contará con salas multiuso y áreas recreacionales: sala multiuso 1 de 46,5 m ² , sala multiuso 2 de 60 m ² , y dos áreas recreacionales de 68 m ² cada una. El titular deberá precisar si dichos equipamientos permiten establecer relación con este objetivo o fundar expresamente su no vinculación.	

OE E1.5. Promover el desarrollo de iniciativas para disminuir el déficit de vivienda adecuada.

El Proyecto tiene una relación favorable este objetivo estratégico, debido a que aportará con la construcción de 152 viviendas sociales adicionales a las 248 existentes, alcanzando un total de 400 departamentos.

Sin observaciones.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N.º 1.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://dnc.digital.gub.cl/validador/G/HDG51256>

VINCULACIÓN ERD 2022-2030, ACTUALIZADA EL 2023

LINEAMIENTO		LE-E1. CALIDAD DE VIDA. ASEGURA EL BIENESTAR INTEGRAL EN TODO EL CICLO DE VIDA DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EN LA REGIÓN.	
OBJETIVO ESTRATEGICO	RELACION CON EL PROYECTO Y FUNDAMENTO DEL TITULAR	OBSERVACIONES EVALUADOR	
OE E1.6. Generar en la región espacios verdes y áreas recreativas que potencien el esparcimiento.	Declara relación favorable por considerar áreas verdes privadas al interior del condominio.	Se solicita al titular complementar la relación declarada, precisando superficie, localización y características generales de las áreas verdes y recreacionales consideradas. por el proyecto, a fin de verificar el alcance efectivo de su vinculación con el objetivo estratégico referido a espacios verdes y áreas recreativas que potencien el esparcimiento.	
LINEAMIENTO		LE-E2. CRECIMIENTO ECONÓMICO SOSTENIBLE. RECONOCE NUESTRAS VOCACIONES PRODUCTIVAS Y POTENCIA NUEVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DESDE LA INNOVACIÓN Y LA TECNOLOGÍA. GENERA EMPLEO Y ATRAE INVERSIÓN, PONIENDO EN VALOR EL APOORTE DE TODOS LOS ACTORES DEL ENTORNO PRODUCTIVO.	
OBJETIVO ESTRATEGICO	RELACION CON EL PROYECTO Y FUNDAMENTO DEL TITULAR	OBSERVACIONES EVALUADOR	
OE E2.1. Aumentar la productividad y la competitividad regional.	Declara que el Proyecto no se relaciona con el objetivo estratégico, ni se contrapone a su cumplimiento.	Se solicita al titular aclarar el fundamento de la conclusión según la cual el proyecto no se relaciona con este objetivo, indicando si evaluó aspectos como uso eficiente de materiales, eficiencia energética, reducción de residuos o incorporación de buenas prácticas constructivas, y explicando por qué tales elementos no fueron considerados suficientes para establecer una relación con el objetivo estratégico.	
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	Declara que el Proyecto no se relaciona con el objetivo estratégico, ni se contrapone a su cumplimiento.	Se solicita al titular: a. La incorporación de un compromiso ambiental voluntario orientado a fortalecer economías locales o regionales durante la fase de construcción, mediante mecanismos de difusión, cotización o vinculación con proveedores locales para la provisión de servicios, insumos, transporte, alimentación u otros apoyos asociados a la ejecución de obras. Lo anterior, sin establecer una obligación de contratación preferente, pero permitiendo materializar una contribución efectiva al objetivo estratégico señalado y considere la valorización de residuos no peligrosos mediante un Punto Verde. b. Aclarar el domicilio tributario. En caso de estar emplazado fuera del territorio de influencia se solicita realizar el cambio a la comuna donde se encuentra instalado el proyecto.	



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/G7HDOE255>

VINCULACIÓN ERD 2022-2030, ACTUALIZADA EL 2023

LE-E3. SOSTENIBILIDAD. PROMUEVE EL DESARROLLO EQUILIBRADO Y SOSTENIBLE, CONSIDERANDO DE MANERA INTEGRAL LO ECONÓMICO, LO SOCIAL Y LO AMBIENTAL, RESPONDIENDO ASÍ A LAS NECESIDADES DE HOY Y DE MAÑANA.		
LINEAMIENTO	RELACION CON EL PROYECTO Y FUNDAMENTO DEL TITULAR	OBSERVACIONES EVALUADOR
OBJETIVO ESTRATEGICO		
OE 3.4. Mejorar la gestión de residuos sólidos, con énfasis en reducir la disposición final de residuos y desarrollar la economía circular.	El Proyecto no se relaciona con el objetivo estratégico, ni se contrapone a su cumplimiento.	Se solicita al titular: a. Aclarar y/o corregir la no vinculación declarada no resulta consistente con la propia DIA, dado que el titular sí declara relación positiva con la Política Regional de Residuos en los lineamientos 2.3 y 2.5, y el proyecto contempla generación y manejo de residuos domiciliarios en construcción y operación. b. Aclarar si la estimación y gestión de residuos domiciliarios durante la fase de operación fue evaluada considerando solo el Lote N o el conjunto habitacional completo compuesto por los lotes K, L, M y N, atendido que el ingreso al SEIA se fundamenta en el conjunto total de viviendas y que la vinculación con la gestión de residuos debe considerar la carga operacional efectiva del proyecto. c. Se solicita implementar un compromiso ambiental voluntario de valorización de residuos no peligrosos durante la fase de construcción y operación, habilitando un Punto Verde para los trabajadores del Proyecto y en las salas de basura de los edificios, para realizar separación de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos; y respecto de estos últimos, su separación, por ejemplo: papel, plástico, vidrio, metal y vidrio.
OE 3.5. Alcanzar la meta de reducción de gases de efecto invernadero para el año 2050.	Declara relación favorable por incorporación de aislamiento térmica exterior EIFS, asociada a reducción de consumo energético para calefacción..	Sin observaciones.
LE-E4. PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURA. APORTA AL BIENESTAR DE LAS PERSONAS Y PROMUEVE EL DESARROLLO DE LA REGIÓN A TRAVÉS DE LA PLANIFICACIÓN Y EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. IMPULSA EL INCREMENTO DE LA INVERSIÓN TANTO PÚBLICA COMO PRIVADA EN INFRAESTRUCTURA, GENERANDO UN IMPACTO POSITIVO EN LA COMUNIDAD.		
LINEAMIENTO	RELACION CON EL PROYECTO Y FUNDAMENTO DEL TITULAR	OBSERVACIONES EVALUADOR
OBJETIVO ESTRATEGICO		
OE E4.1. Aumentar la inversión pública y privada en infraestructura.	Declara relación favorable por inversión en infraestructura habitacional.	Sin observaciones.
OE E4.7. Generar infraestructura para la adaptación al cambio climático y/o mitigación de sus efectos.	Declara relación favorable por aislamiento térmica exterior EIFS.	Se solicita al titular aclarar la coherencia entre la solución de aguas lluvias considerada por el proyecto y las condiciones hidrogeológicas del terreno, en particular la presencia de napa somera y la necesidad de agotamiento temporal durante la construcción, precisando si el diseño de pozos absorbentes y colectores interiores resulta compatible con dichas condiciones y con el análisis de riesgos climáticos e inundación.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley N° 17.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://dgc.dgbbio.cl/validador/67HDGE-256>

VINCULACIÓN POLITICA PUBLICA REGIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA BIODIVERSIDAD

OBSERVACIONES

El PPRCB se estructura en 4 objetivos estratégicos y 12 objetivos específicos. Su metodología de evaluación exige localizar el proyecto y contrastarlo con los mapas de Sitios Prioritarios PPRCB e Infraestructura Ecológica PPRCB.

OBJETIVO ESTRATEGICO		OBJETIVO ESPECIFICO		ACCION		RELACION CON EL PROYECTO		OBSERVACIONES EVALUADOR	
OBJETIVO 1: CONTRIBUIR A LA IMPLEMENTACIÓN DE UN MODELO TERRITORIAL QUE SEA COMPATIBLE CON LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, QUE PROMUEVA EL ACCESO JUSTO Y EQUITATIVO DE LAS PERSONAS A SUS SERVICIOS ECOSISTÉMICOS, Y QUE CONSIDERE EL ESCENARIO DE CAMBIO CLIMÁTICO GLOBAL.		1.1. Planificar la infraestructura ecológica e incorporar la planificación regional y comunitaria y rural.		1.1.1. Planificar la infraestructura ecológica (IE) a nivel regional identificando los puntos críticos para la conectividad y estableciendo prioridades de protección o restauración, considerando escenarios de cambio climático.		El titular declara relación favorable, fundándola en que el proyecto se emplaza en zona residencial mixta ZU-4 del PRC de Chiguayante, donde el uso residencial estaría permitido.		Se solicita aclarar o corregir, ya que el fundamento entregado acredita compatibilidad urbanística, pero no permite verificar la vinculación con infraestructura ecológica ni sitios prioritarios PPRCB. El titular deberá incorporar el análisis de localización respecto de dichas capas o, en su defecto, fundar expresamente su no relación con este objetivo	

Además, se solicita al titular realizar el análisis con los mapas de la política disponibles en <http://sriit.gorebiobio.cl/>



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley No. 9.799.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://dnc.dgpsi.gub.uy/validador/G7HDGE-256>

PROPAGACIÓN POLITICA PUBLICA REGIONAL PARA LA GESTION DE RESIDUOS SOLIDOS DOMICILIARIOS

OBSERVACIONES

La política busca contribuir a la gestión sustentable de los residuos sólidos domiciliarios mediante prevención, reducción, valorización y disposición final, con énfase de economía circular. Su metodología SEIA considera recolección segregada, puntos limpios/verdes, educación ambiental, recuperación de orgánicos y valorización.

El titular establece relación con la Política Pública Regional para la Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios y se observa lo siguiente:

1. OPTIMIZAR LA GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS (GRSD)		
OBJETIVO ESPECÍFICO	RELACION CON EL PROYECTO	OBSERVACIONES EVALUADOR
LINEAMIENTO 1.1 Implementar un modelo de gestión para fortalecer la eficiencia en la Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios (GRSD).	El titular señala que el proyecto no se relaciona con este objetivo, ni se contraponen a su cumplimiento	Se solicita al titular: a. Vincularse al lineamiento 1.1, considerando que el proyecto contempla generación de residuos domiciliarios en fase de operación y rehabilitación de salas de basura para su almacenamiento temporal. En consecuencia, deberá indicar si dichas salas consideran condiciones que posibiliten la segregación de residuos domiciliarios o asimilables, tales como contenedores diferenciados, punto de acopio para reciclables u otra infraestructura básica que propicie el reciclaje. b. La habilitación de contenedores diferenciados o punto de acopio para residuos reciclables al interior de las salas de basura del condominio, junto con la entrega de orientaciones básicas de uso al momento de la recepción, entrega o puesta en operación del conjunto habitacional. Lo anterior refrendado en un compromiso ambiental voluntario.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 59.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://dce.digital.gub.uy/validador/G7HDGE-256>

INICULACIÓN POLITICA PUBLICA REGIONAL PARA LA GESTION DE RESIDOS SOLIDOS DOMICILIARIOS

OBSERVACIONES

OBJETIVO ESPECIFICO		2. REDUCIR LA CANTIDAD DE RESIDUOS SOLIDOS DOMICILIARIOS QUE ILLEGAN A LOS RELLENOS SANITARIOS.	
LINEAMIENTO	RELACION CON EL PROYECTO	OBSERVACIONES EVALUADOR	
2.3 Promover la educación ambiental sobre la importancia de la gestión de residuos sólidos domiciliarios.	El titular declara relación favorable, indicando que el Anexo 7 contempla charlas a trabajadores sobre manejo adecuado de residuos en áreas de trabajo.	Se solicita al titular precisar el alcance de las capacitaciones comprometidas, indicando contenidos mínimos, oportunidad, frecuencia, responsables y medios de verificación. Asimismo, se solicita incorporar, en calidad de compromiso ambiental voluntario, contenidos específicos sobre reducción en la generación de residuos, segregación en origen, prevención de mezcla entre residuos peligrosos y no peligrosos, y valorización de residuos reciclables durante la fase de construcción.	
2.5. Mejorar infraestructura y equipamiento para la valorización y disposición de residuos sólidos domiciliarios	El titular declara relación favorable por almacenamiento temporal en instalación de faenas durante construcción y por salas de basura en operación, con retiro posterior por servicio municipal..	Se solicita al titular contemplar la valorización de residuos, evaluando contenedores diferenciados para reciclables u otro sistema simple de segregación, tanto en etapa de construcción como de operación.Lo anterior refrendado en un compromiso ambiental voluntario.	



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://dnc.digital.gub.cl/validar/167HDGE-256>

VINCULACIÓN ESTRATEGIA DE CIENCIA, TECNOLOGÍA, CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN (CTCI) PARA LA REGIÓN DEL BIOBÍO

OBSERVACIONES

No se incorpora análisis de vinculación con la Estrategia Regional de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación para la Región del Biobío, por lo que se solicita al titular incorporar dicho análisis o justificar fundadamente su no aplicabilidad al proyecto.

VINCULACIÓN PLAN DE ACCION REGIONAL DE CAMBIO CLIMATICO DE LA REGION DEL BIOBÍO

OBSERVACIONES

No se incorpora análisis de vinculación con el Plan de Acción Regional de Cambio Climático de la Región del Biobío, por lo que se solicita al titular incorporar dicho análisis, considerando que el proyecto presenta antecedentes asociados a cambio climático, eficiencia energética, aguas lluvias, riesgo de inundación (declarado en Anexo 17) y medidas de prevención de contingencias.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley N° 19.300, se revisó la vinculación declarada por el titular del proyecto "Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío" con las políticas, planes y programas de desarrollo regional vigentes.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://docu.digital.gub.cl/validador/G7HDGE-256>

VINCULACIÓN POLÍTICAS, PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO REGIONAL

RESUMEN

El proyecto corresponde a una iniciativa habitacional emplazada en la comuna de Chiguayante, que considera 152 viviendas, equipamiento comunitario, áreas verdes, estacionamientos, bicicleteros, una rampa de acceso interior y salas de basura para la fase de operación.

Después de haberse efectuado, se concluye que el titular debe complementar, precisar o corregir parte de la vinculación declarada, principalmente en aquellos casos en que la relación señalada resulta genérica, no se encuentra suficientemente fundada, o no es consistente con los propios antecedentes del proyecto.

En base a lo anterior, se observa lo siguiente:

1. Estrategia Regional de Desarrollo de la Región del Biobío 2022-2030, actualizada en 2023:

OE E1.2.: Se solicita al titular refrendar las acciones referidas a la contratación de mano de obra local en un compromiso ambiental voluntario.

OE E1.3.: Se solicita al titular revisar la relación favorable declarada, ya que contar con factibilidad sanitaria y conexión a redes no demuestra por sí mismo una mejora en el acceso a servicios básicos para la población del territorio.

OE E1.4.: Se solicita al titular aclarar la relación declarada, dado que no resulta consistente con los antecedentes del proyecto, toda vez que el Anexo 19 señala que el condominio contará con salas multiuso y áreas recreacionales: sala multiuso 1 de 46,5 m², sala multiuso 2 de 60 m², y dos áreas recreacionales de 68 m² cada una. El titular deberá precisar si dichos equipamientos permiten establecer relación con este objetivo o fundar expresamente su no vinculación.

OE E1.6. Se solicita al titular complementar la relación declarada, precisando superficie, localización y características generales de las áreas verdes y recreacionales consideradas por el proyecto, a fin de verificar el alcance efectivo de su vinculación con el objetivo estratégico referido a espacios verdes y áreas recreativas que potencien el esparcimiento.

OE E2.1.: Se solicita al titular aclarar el fundamento de la conclusión según la cual el proyecto no se relaciona con este objetivo, indicando si evaluó aspectos como uso eficiente de materiales, eficiencia energética, reducción de residuos o incorporación de buenas prácticas constructivas, y explicando por qué tales elementos no fueron considerados suficientes para establecer una relación con el objetivo estratégico.

OE E2.3.: Se solicita al titular:

a. La incorporación de un compromiso ambiental voluntario orientado a fortalecer economías locales o regionales durante la fase de construcción, mediante mecanismos de difusión, cotización o vinculación con proveedores locales para la provisión de servicios, insumos, transporte, alimentación u otros apoyos asociados a la ejecución de obras. Lo anterior, sin establecer una obligación de contratación preferente, pero permitiendo materializar una contribución efectiva al objetivo estratégico señalado y considere la valorización de residuos no peligrosos mediante un Punto Verde.

b. Aclarar el domicilio tributario. En caso de estar emplazado fuera del territorio de influencia se solicita realizar el cambio a la comuna donde se encuentra instalado el proyecto.



Este documento ha sido firmado electrónicamente.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://dnc.digital.gub.uy/validador/G7HDGE-256>

VINCULACIÓN POLÍTICAS, PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO REGIONAL

RESUMEN

OE 3.1.1: Se solicita al titular:

a. Aclarar y/o corregir la no vinculación declarada no resulta consistente con la propia DIA, dado que el titular sí declara relación positiva con la Política Regional de Residuos en los lineamientos 2.3 y 2.4 y el proyecto contempla generación y manejo de residuos domiciliarios en construcción y operación.

b. Aclarar si la estimación y gestión de residuos domiciliarios durante la fase de operación fue realizada considerando solo el Lote N o el conjunto habitacional completo compuesto por los lotes K, L, M y N, atendido que el ingreso al SEIA se fundamenta en el conjunto total de viviendas y que la vinculación con la gestión de residuos debe considerar la carga operacional efectiva del proyecto.

c. Se solicita implementar un compromiso ambiental voluntario de valorización de residuos no peligrosos durante la fase de construcción y operación, habilitando un Punto Verde para los trabajadores del Proyecto y en las salas de basura de los edificios, para realizar separación de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos; y respecto de estos últimos, su separación, por ejemplo: papel, plástico, vidrio, metal y vidrio.

OE 4.1.1: Se solicita al titular aclarar la coherencia entre la solución de aguas lluvias considerada por el proyecto y las condiciones hidrogeológicas del terreno, en particular la presencia de napa somera y la necesidad de agotamiento temporal durante la construcción, precisando si el diseño de pozos absorbentes y colectores interiores resulta compatible con dichas condiciones y con el análisis de riesgos climáticos e inundación.

2. Política Pública Regional para la Conservación de la Biodiversidad de la Región del Biobío:

OE 1.1: Se solicita al titular aclarar o corregir, ya que el fundamento entregado acredita compatibilidad urbanística, pero no permite verificar la vinculación con infraestructura ecológica ni sitios prioritarios PPRCB. El titular deberá incorporar el análisis de localización respecto de dichas capas o, en su defecto, fundar expresamente su no relación con este objetivo

Además, se solicita al titular realizar el análisis con los mapas de la política disponibles en http://sitiol_gorebiobio.cl/.

3. Política Pública Regional para la Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios de la Región del Biobío:

OE 1.1: Se solicita al titular:

a. Vincularse al lineamiento 1.1, considerando que el proyecto contempla generación de residuos domiciliarios en fase de operación y habilitación de salas de basura para su almacenamiento temporal. En consecuencia, deberá indicar si dichas salas consideran condiciones que posibiliten la segregación de residuos domiciliarios o asimilables, tales como contenedores diferenciados, punto de acopio para reciclables u otra infraestructura básica que propicie el reciclaje.

b. La habilitación de contenedores diferenciados o punto de acopio para residuos reciclables al interior de las salas de basura del condominio, junto con la entrega de orientaciones básicas de uso al momento de la recepción, entrega o puesta en operación del conjunto habitacional. Lo anterior refrendado en un compromiso ambiental voluntario.

OE 2.3: Se solicita al titular precisar el alcance de las capacitaciones comprometidas, indicando contenidos mínimos, oportunidad, frecuencia, responsables y medios de verificación. Asimismo, se solicita incorporar, en calidad de compromiso ambiental voluntario, contenidos específicos sobre reducción en la generación de residuos, segregación en origen, prevención de mezcla entre residuos peligrosos y no peligrosos, y valorización de residuos reciclables durante la fase de construcción.

OE 2.5: Se solicita al titular contemplar la valorización de residuos, evaluando contenedores diferenciados para reciclables u otro sistema simple de segregación, tanto en etapa de construcción como de operación. Lo anterior refrendado en un compromiso ambiental voluntario.

4. Estrategia Regional de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación para la Región del Biobío: No se incorpora análisis de vinculación con la Estrategia Regional de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación para la Región del Biobío, por lo que se solicita al titular incorporar dicho análisis o justificar fundadamente su no aplicabilidad al proyecto.



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://dnc.digital.gub.uy/validador/G7HDGE-256>

VINCULACIÓN POLÍTICAS, PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO REGIONAL

RESUMEN

Plan de Acción Regional de Cambio Climático de la Región del Biobío :

El presente documento incorpora análisis de vinculación con el Plan de Acción Regional de Cambio Climático de la Región del Biobío, por lo que se solicita al titular incorporar dicho análisis, considerando que el proyecto presenta antecedentes asociados a cambio climático, eficiencia energética, aguas lluvias, riesgo de inundación (declarado en Anexo 17) y medidas de prevención de contingencias.

Observación transversal de consistencia de antecedentes:

Asimismo, corresponde solicitar al titular:

a) Aclarar el alcance de evaluación considerado para cada componente ambiental, precisando si los efectos fueron evaluados solo respecto del Lote N o respecto del conjunto total compuesto por los lotes K, L, M y N.

b) Aclarar cómo se consideran las interacciones entre las obras actualmente en ejecución y la nueva fase constructiva del Lote N, especialmente respecto de residuos, vialidad, aguas lluvias, ruido, medio humano y relación con equipamientos del entorno inmediato. Dado que el ingreso al SEIA se fundamenta en que el conjunto total, considerando proyecto original y ampliación, alcanza **400 departamentos**; sin embargo, algunos estudios se centran principalmente en el **Lote N**, mientras que otros, como el Estudio Vial, consideran los cuatro lotes en operación.

c) Aclarar la secuencia temporal de ejecución del proyecto, indicando el estado actual de los lotes K, L y M, la fecha estimada de inicio del Lote N, y si existirá superposición entre obras en ejecución, recepción/habitación parcial de viviendas y construcción del nuevo lote. En caso afirmativo, deberá precisar las medidas de gestión previstas para evitar interferencias sobre residentes, equipamientos cercanos y circulación local.



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/G7HDGE-256>



DECLARACIÓN IMPACTO AMBIENTAL

"Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío".

Concepción, junio 2026

Departamento de Planificación y Gestión Territorial
División de Planificación y Desarrollo Regional
Gobierno Regional
Región del Biobío

