

Concepción, 01 de octubre 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° 9253o18

ALDO AGUAYO FERNANDEZ, Secretario Ejecutivo y Ministro de Fe Ad-Hoc del Consejo Regional de la Región del Biobío, certifica que:

El Consejo Regional de la Región del Biobío en:

Sesión: Ordinaria N°18

Fecha: 30 de septiembre de 2026.

Lugar: Salón Gregorio de la Fuente, Edificio Gobierno Regional Región del Biobío.

→ Conocida la propuesta del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente, don Marcelo Rivera, presentado por el ejecutivo mediante:

- Documento: Ord N° 2379 de fecha 22/09/2026.

➤ Así acordó: aprobar Ord. N° 2379 de fecha 22/09/2026, que solicita pronunciamiento sobre: **DIA ADENDA: Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío, comuna de Chiguayante.**

La iniciativa corresponde a la ampliación de un proyecto habitacional mediante la construcción de nueve edificios, de cuatro pisos implementando la oferta total de viviendas (400 en total). Incluye estacionamientos, bicicleteros, áreas verdes, equipamiento y urbanización. Busca responder a la demanda habitacional regional, mejorando la infraestructura residencial y la calidad de vida de futuros residentes.

Desde el ejecutivo se señala como evaluación y propuesta de respuesta:

En respuesta al Ord. SEA N.º 202608102195, de 11 de septiembre de 2026, 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, bicicleteros, urbanización interior y salas de basura para la fase de operación.

En particular, se observa lo siguiente:

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

El titular incorpora análisis de vinculación con el PARCC en la Respuesta 39; sin embargo, dicho análisis se limita principalmente a la medida A1.3.1, referida a obras hidráulicas, aguas lluvias y drenaje urbano sustentable. Si bien dicha medida resulta pertinente, la respuesta no desarrolla suficientemente la vinculación del proyecto con los antecedentes climáticos reconocidos en el expediente, especialmente inundaciones, aumentos de temperatura, eficiencia energética y medidas de prevención de contingencias.



En particular, se advierte que el Anexo 17 de la DIA reconoce que el proyecto corresponde a infraestructura habitacional de vida útil indefinida y considera operación del sistema de aguas lluvias, mientras que el Anexo 7, actualizado de la Adenda, contempla medidas frente a inundaciones y aumentos de temperatura únicamente para la fase de construcción. En consecuencia, se solicita complementar la vinculación con el PARCC, precisando cómo se aborda la fase de operación respecto de las medidas aplicables del Plan, o fundando expresamente su no aplicabilidad, conforme a la naturaleza habitacional permanente del proyecto.

➤ Acuerdo que registró la siguiente votación del Consejo Regional: 26 votos a favor y 1 abstención.

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:
Aldo Gerardo Aguayo Fernández
Secretario Ejecutivo Consejo Regional del Biobío (s)
Fecha: 01-10-2026 11:29 CLST (UTC-3)
Gobierno Regional de la Región Bío Bío



ORDINARIO

ANT.: Ord. SEA N° 202608102195, de fecha 11.09.2026

MAT.: Solicita pronunciamiento sobre
1.- DIA, adenda "Proyecto Habitacional DS49 Villa
Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bío 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
202608102195, de fecha 11.09.2026 Plazo de respuesta: 28.09.2026	DIA Adenda "Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bío 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: 22-09-2026 16:57 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° 202608102195

Concepción, 11 de Septiembre de 2026

ANT: ORD. N° 202608102102, mediante el cual se envía la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto "Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbral del Bio Bío".

MAT: Envía Adenda

DE: Nelson Antonio Cortés Matamala
Director (S) Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región del Bío Bío

A: Según distribución

A través del presente comunico a usted que el señor David Vasquez Alarcon, en representación de Servicios Financieros e Inmobiliarios Credyhogar Limitada, ha ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), con fecha la Adenda del proyecto "Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbral del Bio Bío".

Dicha Adenda, Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones y Ampliaciones (ICSARA) 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.

Al respecto, y en virtud del artículo 52 del D.S. N° 40 del 2012 del Ministerio de Medio Ambiente, solicito a usted pronunciarse en el ámbito de sus competencias, sobre lo siguiente:

- a. Señalar fundadamente si los errores, omisiones o inexactitudes de la Declaración han sido subsanados, en especial:
 - i. Informar si el proyecto en cuestión cumple con la normativa de carácter ambiental de su competencia.
 - ii. Informar si se han identificado todos los permisos ambientales sectoriales aplicables al proyecto, en el ámbito de sus competencias, y pronunciarse respecto del cumplimiento de los requisitos y contenidos de dichos permisos.
- b. Señalar fundadamente si la Declaración ha sido objeto de aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones que afecten sustantivamente los impactos ambientales del proyecto o actividad.
- c. Si corresponde, señalar fundadamente si las observaciones presentadas por la comunidad que se enmarquen en el ámbito de su competencia han sido abordadas de manera adecuada por el titular.

El mencionado informe deberá ser remitido a este Servicio, a más tardar el día 28 de septiembre de 2026.

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,

Nelson Antonio Cortés Matamala
Director (S) Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región del Bío Bío

MNR/CUN

Adj. lo indicado



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/HX7EYP-276>

<https://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=2026/09/11/17c1-72c5-4056-9bad-3ea560600257>

- (VIII) CONADI, Región del Biobío
- (VIII) DGA, Región del Biobío
- (VIII) Dirección de Vialidad, Región del Biobío
- (VIII) DOH, Región del Biobío
- (VIII) Gobierno Regional, Región de Biobío
- (VIII) Ilustre Municipalidad de Chiguayante
- (VIII) SEREMI de Salud, Región del Biobío
- (VIII) SEREMI del Medio Ambiente, Región del Biobío
- (VIII) Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas Biobío
- (Interregional) Consejo de Monumentos Nacionales
- (Interregional) Subsecretaría de Pesca y Acuicultura
- (Interregional) Superintendencia de Servicios Sanitarios

C/c:

- Expediente del Proyecto "Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbral del Bio Bio"
- Archivo Servicio Evaluación Ambiental, Región del Biobío



Firmas Electrónicas:

- Firmado por: SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Fecha-Hora: 11-09-2026 19:23:45:927 UTC -03:00
- Firmado por: Nelson Antonio Cortés Matamala Fecha-Hora: 11-09-2026 19:23:47:904 CLST-0300

El documento original está disponible en la siguiente dirección url:

<https://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=2026/09/11/17c1-72c5-4056-9bad-3ea560600257>

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



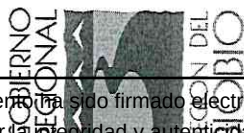
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.

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

<https://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=2026/09/11/17c1-72c5-4056-9bad-3ea560600257>



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/HX7EYP-276>



ADENDA
DECLARACIÓN IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bío".

Concepción, septiembre 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° 99-99.
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gob.cl/validador/1X7MYP76>

ANTECEDENTES

DESCRIPCIÓN

NOMBRE	"Proyecto Habitacional DS49 Villa Futuro-Leonera, Condominio Umbrales del Bio Bio".		
ETAPA	Declaración de impacto ambiental		
TITULAR	Servicios Financieros e Inmobiliarios Credyhogar Limitada		
REP. LEGAL	David Vásquez Alarcón		
TIPO DE OBRA	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 DE OBLIGACIÓN SECUNDARIA	No se advierte su definición en la DIA.		
CONVENIO	Chiguayante		
COMPONENTE AMBIENTAL DE INTERÉS CERCANO	Suelo, aire, medio humano.		

MONTO ESTIMADO DE INVERSIÓN	US\$ 13.371.212		
Vida Útil	Indefinida		

ETAPA DE EVALUACIÓN			
ETAPA	ORD. SEA	FECHA	PLAZO
DIA	202608102101	26/05/2026	16/06/2026
ADENDA	202608102195	11/09/2026	28/09/2026

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 bicicleteos**, 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.

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://fnc.digim.gub.cl/validador/HX7EYP-276>

ANTECEDENTES

DESCRIPCIÓN



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

Figura 4. Vértices referenciales del emplazamiento del 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.gob.cl/validador/X7EYP-276>

ANTECEDENTES

UBICACIÓN

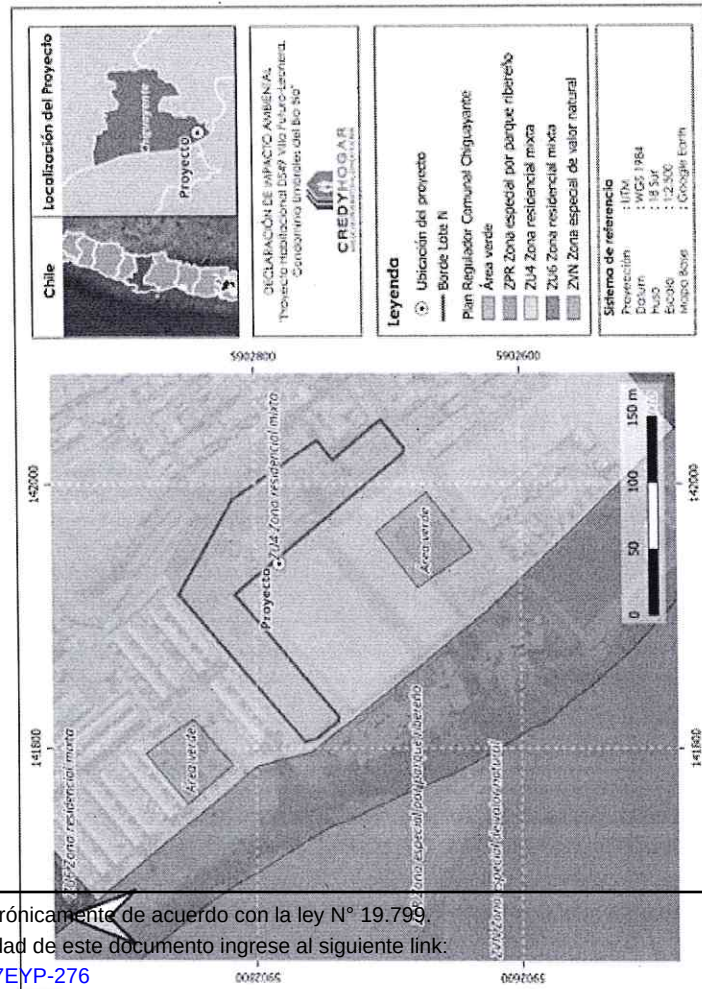


Figura 10. Emplazamiento del proyecto respecto al Plan Regulador Comunal de Chiguayante.

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, Versión 2024

ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZU4

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Clasifica:
Comercio: Excepto discotecas, bares y similares.

Culto y Cultura.

Deporte: Excepto estadios.

Educación: Excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.

Esparcimiento: Excepto parques zoológicos.

Salud: Excepto cementerios y crematorios.

Seguridad: Excepto cárceles y centros de detención, entre otros.

Servicios.

Social.

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Sólo aquellas calificadas como inofensivas.

- INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE: Sólo terminales de transporte terrestre.

- ESPACIO PÚBLICO.

- ÁREA VERDE.



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.digam.gob.cl/validador/HX7EYP-26>

ANTECEDENTES

ESTUDIOS QUE ACOMPAÑAN LA ADENDA DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Adenda Villa Futuro

- Anexo 1. Declaración de Impacto Ambiental actualizada
- Anexo 2. Estudios actualizados
- Anexo 3. Planillas de estimación de emisiones
- Anexo 4. Proyecto de aguas lluvia completo
- Anexo 5. Plan de agotamiento de napa actualizado
- Anexo 6. Gestión de Residuos Proyecto Existente
- Anexo 7. Plan de Prevención de Contingencias y Emergencias Ambientales actualizado
- Anexo 8. Ficha resumen actualizada



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 tuvo un plazo de 30 días para solicitar PAC aludiendo afectaciones directas o indirectas.

No hubo solicitudes de PAC.

COMPROMISOS AMBIENTALES VOLUNTARIOS

En la DIA original, el titular señaló expresamente que el proyecto no asumía compromisos ambientales voluntarios. Posteriormente, en la Adenda, incorpora dos CAV: el primero referido a buenas prácticas ambientales en el sector próximo al río Biobío y el segundo asociado a segregación y valorización de residuos durante la fase de construcción.

CAV	Denominación actual	Impacto asociado declarado por el titular	Fase	Origen del CAV
CAV-01	Buenas prácticas ambientales en el sector próximo al río Biobío	No aplica	Construcción	Adenda
CAV-02	Segregación y valorización de residuos durante la construcción	No aplica	Construcción	Adenda



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.digsi.gub.cl/validador/HX7EYPO776>

VINCULACIÓN ERD 2022-2030, ACTUALIZADA EL 2023

OBSERVACIONES

El titular del proyecto responde lo siguiente a las observaciones incorporadas en el ICSARA:

INFORMACIÓN		LE-EL CALIDAD DE VIDA. ASEGURA EL BIENESTAR INTEGRAL EN TODO EL CICLO DE VIDA DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EN LA REGIÓN.	
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OBSERVACIONES DIA	RESPUESTA TITULAR	OBSERVACIONES ADENDA
OE 16.4.1. Promover el desarrollo de actividades culturales y deportivas que fomenten la interacción social, el sentido de comunidad y la felicidad.	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.	El titular aclara que el proyecto sí presenta relación con este objetivo estratégico, atendido que incorpora equipamientos comunitarios destinados a la convivencia e interacción social, consistentes en dos salas multiuso y dos áreas recreacionales al interior del condominio.	Sin observaciones
OE 16.7.1. Generar en la región espacios verdes y áreas recreativas que potencien el esparcimiento.	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.	El titular complementa la relación positiva declarada, señalando que el proyecto contempla áreas verdes privadas distribuidas al interior del Lote N, de acuerdo con la planimetría presentada en el Anexo 2.1 de la DIA. Indica que dichas áreas tendrán una superficie aproximada de 906,4 m², considerando cubresuelos y especies arbóreas de bajo requerimiento hídrico, tales como Tiqui Tiqui, Ajuja Morada, Brachichito, Pimiento, Peumo y Jaranca , sin perjuicio de otras especies de características similares. Asimismo, señala que se habilitarán dos áreas recreacionales de 68 m² cada una , equivalentes a 136 m² , con juegos, máquinas de ejercicio, pérgolas, senderos y luminarias.	Sin observaciones.



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/HX7EYP-26>

INSTRUMENTACIÓN ERD 2022-2030, ACTUALIZADA EL 2023

LE-E2. CRECIMIENTO ECONÓMICO SOSTENIBLE. RECONOCE NUESTRAS VOCACIONES PRODUCTIVAS Y POTENCIA NUEVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DESDE LA INNOVACIÓN Y LA TECNOLOGÍA. GENERA EMPLEO Y ATRAER INVERSIÓN, PONIENDO EN VALOR EL APOORTE DE TODOS LOS ACTORES DEL ENTORNO PRODUCTIVO.			
INFORMACIÓN	RESPUESTA TITULAR		
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OBSERVACIONES DIA	OBSERVACIONES ADENDA	
OE E2.1. Aumentar la productividad y la competitividad regional.	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.	El titular mantiene la conclusión de que el proyecto no presenta una relación directa con este objetivo estratégico. Señala que, si bien durante la construcción contempla uso eficiente de materiales, manejo controlado de residuos y aplicación de exigencias de acondicionamiento térmico y eficiencia energética, dichos elementos constituyen condiciones técnicas y ambientales propias de la ejecución del proyecto habitacional. Asimismo, indica que el proyecto no contempla el desarrollo de una actividad productiva, incorporación de procesos de innovación productiva ni acciones destinadas directamente a mejorar la productividad o competitividad de algún sector económico regional.	



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799.
Para verificar la integridad y autenticidad del presente documento ingrese al siguiente link:
<https://dnc.dgual.gub.cl/validador/01X7E-P-278>

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.			
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OBSERVACIONES DIA	RESPUESTA TITULAR	OBSERVACIONES ADENDA
OE E3.1. Mejorar la gestión de residuos sólidos, con énfasis en reducir la disposición final de residuos y desatando la economía circular	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.	El titular rectifica lo señalado en la DIA e indica que el proyecto sí se relaciona positivamente con este objetivo estratégico en lo referido a la gestión de residuos sólidos. Señala que durante la fase de construcción se contempla la segregación y valorización de residuos, tales como fierro, además de capacitación a los trabajadores respecto de su manejo adecuado. Asimismo, indica que el almacenamiento temporal y retiro de residuos a disposición final se realizará mediante transportistas e instalaciones autorizadas. No obstante, aclara que la valorización se contempla solo para algunos residuos durante la fase de construcción. Para la fase de operación, señala que no contempla medidas específicas para reducir la disposición final de residuos ni para generar economía circular. Precisa que los residuos domiciliarios serán almacenados temporalmente en dos salas de basura de 20,08 m² cada una, con capacidad para 15 contenedores por sala, equivalentes a 3.600 litros, para posterior retiro por el servicio municipal. Además, aclara que la estimación de 608 kg/día corresponde exclusivamente a las 152 viviendas del Lote N.	Sin observaciones. El literal c) no fue incluido en el ICSARA.



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/HX7EYP-46>

VINCULACIÓN ERD 2022-2030, ACTUALIZADA EL 2023

LINEAMIENTO		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.	
OBJETIVO ESTRATEGICO	OBSERVACIONES DIA	RESPUESTA TITULAR	OBSERVACIONES ADENDA
OE E4.7. Generar la infraestructura para el cambio climático y/o mitigación de sus riesgos.	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.	No existe respuesta específica del titular asociada al OE E4.7 en la sección de ERD de la Adenda. Sin perjuicio de ello, la materia técnica fue abordada en la Respuesta 13 de la Adenda, donde el titular aclara la coherencia entre la solución de aguas lluvias, la presencia de napa somera, los pozos absorbentes y el agotamiento temporal de napa.	Sin observaciones.



VINCULACIÓN POLITICA PUBLICA REGIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA BIODIVERSIDAD

OBSERVACIONES

El titular del proyecto responde lo siguiente:

OBJETIVO ESTRATEGICO		OBJETIVO ESTRATEGICO	OE1: 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.		
OBJETIVO ESPECÍFICO	ACCION	OBSERVACIONES DIA	RESPUESTA TITULAR	OBSERVACIONES ADENDA	
1.1.1. Planificar la infraestructura ecológica e incorporar a la planificación regional y urbana y rural.	1.1.1.1. 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.	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	El titular incorpora el análisis solicitado respecto de las capas de infraestructura ecológica y sitios prioritarios de la PPRCB. Señala que el proyecto se ubica en una zona de manejo sustentable en la comuna de Chiguayante, pero que su área de intervención se encuentra inserta en el sector urbano y no se superpone con áreas de valor ecológico identificadas en la infraestructura ecológica regional. Asimismo, indica que el proyecto, al igual que toda la comuna de Chiguayante, forma parte del Sitio Prioritario “Paisaje de Conservación Territorio Nonguén”, precisando que las características de las obras no se contraponen a los objetivos de calidad paisajística definidos para la unidad de paisaje “Ribera y Áreas urbanas de Concepción-Chiguayante”.	Sin observaciones.	



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/6X7EYP-276>

VINCULACIÓN POLITICA PUBLICA REGIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA BIODIVERSIDAD

OBSERVACIONES

OBSERVACIONES DIA	RESPUESTA TITULAR	OBSERVACIONES ADENDA
Se solicita al titular realizar el análisis con los mapas de la política disponibles en http://sriit.gorebiobio.cl/	De acuerdo con lo solicitado, analiza la vinculación del proyecto con la Infraestructura Ecológica y Sitios Prioritarios para la conservación de la biodiversidad , disponibles en el SRIIT del Gobierno Regional del Biobío. Respecto de la Infraestructura Ecológica, indica que el proyecto se ubica en una zona de manejo sustentable de la comuna de Chiguayante; sin embargo, precisa que el área de intervención se encuentra inserta en el sector urbano y no se superpone con áreas de valor ecológico identificadas en la infraestructura ecológica regional. Asimismo, respecto de los Sitios Prioritarios, señala que el proyecto, al igual que toda la comuna de Chiguayante, forma parte del Sitio Prioritario "Paisaje de Conservación Territorio Nonguén" , instrumento que promueve una gestión colectiva del área de influencia ecológica del Parque Nacional Nonguén, distribuida en las comunas de Hualqui, Chiguayante y Concepción.	Sin observaciones.



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.dgma.gub.uy/validar/HX7EYP-276>

VINCULACIÓN POLITICA PUBLICA REGIONAL PARA LA GESTION DE RESIDOS SOLIDOS DOMICILIARIOS

OBSERVACIONES

El titular del proyecto responde lo siguiente:

1. OPTIMIZAR LA GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS (GRSD)			
OBJETIVO ESPECÍFICO	OBSERVACIONES DIA	RESPUESTA TITULAR	OBSERVACIONES ADENDA
LINEAMIENTO			
1.1 Implementar un modelo de gestión para fortalecer la eficiencia en la Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios (GRSD).	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.	El titular rectifica lo señalado en la DIA, estableciendo que el proyecto sí se relaciona con el lineamiento 1.1, dado que contempla gestión de residuos domiciliarios durante las fases de construcción y operación. Respecto de la fase de construcción, señala que los residuos domiciliarios generados por los trabajadores serán almacenados temporalmente en contenedores con bolsas plásticas resistentes y tapa, ubicados en un sector habilitado de la instalación de faenas, para luego ser retirados por una empresa autorizada y transportados a sitio de disposición final autorizado. Asimismo, indica que se realizarán capacitaciones a los trabajadores sobre clasificación, segregación y manejo adecuado de residuos. Respecto de la fase de operación, señala que los residuos domiciliarios generados por los residentes del Lote N serán almacenados temporalmente en dos salas de basura hasta su retiro por el servicio municipal. Precisa que dichas salas contarán con piso impermeable y lavable, protección frente a condiciones climáticas e ingreso de vectores, y contenedores con tapa. Además, aclara que las salas de basura no contemplan contenedores diferenciados, puntos de acopio para residuos reciclables ni otra infraestructura destinada específicamente a segregación o valorización durante la fase de operación, por lo que la vinculación se limita a almacenamiento, retiro y disposición de residuos domiciliarios.	Sin observaciones. El literal b) no fue incorporado en el ICSARA.



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/tx7EYP-276>

VINCULACIÓN POLITICA PUBLICA REGIONAL PARA LA GESTION DE RESIDUOS SOLIDOS DOMICILIARIOS

OBSERVACIONES

2. REDUCIR LA CANTIDAD DE RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS QUE LLEGAN A LOS RELLENOS SANITARIOS.			OBSERVACIONES ADENDA
OBJETIVO ESPECÍFICO	RESPUESTA TITULAR		
LINEAMIENTO			
2.3 Promover la educación ambiental sobre la importancia de la gestión de residuos sólidos domiciliarios.	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.	El titular precisa que las capacitaciones estarán dirigidas a los trabajadores que participen en la fase de construcción, con el objeto de entregar conocimientos básicos para la correcta segregación, almacenamiento y manejo de residuos generados en obra. Señala como contenidos mínimos: identificación y clasificación de residuos domiciliarios, no peligrosos y peligrosos; segregación en el lugar de generación; uso correcto de contenedores y sectores de almacenamiento temporal; manejo de residuos susceptibles de valorización, especialmente despuentes metálicos; prohibición de mezclar residuos peligrosos con residuos domiciliarios o no peligrosos; y procedimiento de actuación frente a derrames o manejo inadecuado de residuos. La capacitación se realizará antes del inicio de las obras y luego se incorporará en la inducción de cada trabajador que ingrese a la obra. Estará a cargo del encargado ambiental o profesional de prevención de riesgos, y sus medios de verificación serán registros de asistencia, identificación y firma del relator, fecha, contenidos impartidos, material utilizado y registro fotográfico.	Sin observaciones



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.dgias.gub.uy/validador/HX7EYP77>

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

OBSERVACIONES

OBSERVACIÓN		OBSERVACIÓN ADENDA
DIVISIÓN/DIA	RESPUESTA TITULAR	
No se incorporó análisis de vinculación con la Estrategia Regional de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación para la Región del Biobío, por lo que se solicitó al titular incorporar dicho análisis o justificar su fundadamente su no aplicabilidad al proyecto.	El titular señala que revisó los lineamientos y objetivos de la Estrategia Regional de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación 2023-2033. Indica que el proyecto corresponde a la construcción de 152 viviendas sociales, con obras de urbanización y equipamiento, y que no contempla actividades de investigación, innovación productiva, transferencia tecnológica, formación de capital humano avanzado ni vinculación con universidades o centros tecnológicos. Asimismo, señala que, si bien la Estrategia identifica iniciativas relacionadas con vivienda social y construcción industrializada, el proyecto no corresponde a un programa piloto de innovación ni considera sistemas constructivos industrializados en madera u otras tecnologías desarrolladas en el marco de dicho instrumento. Por ello, concluye que el proyecto no presenta relación directa con los objetivos e iniciativas de la Estrategia, sin perjuicio de que no se contraponen a su cumplimiento.	Sin observaciones



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley N° 19.799.
Para verificar la seguridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:
<https://doc.digital.gob.cl/validador/7K7EYP-26>

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

OBSERVACIONES

OBSERVACIÓN DIA	RESPUESTA TITULAR	OBSERVACIÓN ADENDA
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 7) y medidas de prevención de contingencias.	El titular incorpora la Tabla 14 , relativa a la relación del proyecto con el PARCC. Señala que el proyecto se vincula con la medida A1 / A1.3 / A1.3.1 , asociada al desarrollo de obras hidráulicas para gestionar lluvias extremas y drenaje urbano sustentable, indicando que contempla red de aguas lluvias, canaletas en techumbres, sumideros, colectores HDPE, cámaras con decantador y pozos absorbentes. Concluye que el proyecto se encontraría alineado con las directrices del PARCC vinculadas a la adaptación de la gestión de aguas lluvias y que no se contraponen a los objetivos del instrumento regional.	El titular incorpora análisis de vinculación con el PARCC en la Respuesta 39, sin embargo, dicho análisis se limita principalmente a la medida A1.3.1, referida a obras hidráulicas, aguas lluvias y drenaje urbano sustentable. Si bien dicha medida resulta pertinente, la respuesta no desarrolla suficientemente la vinculación del proyecto con los antecedentes climáticos reconocidos en el expediente, especialmente inundaciones, aumentos de temperatura, eficiencia energética y medidas de prevención de contingencias. En particular, se advierte que el Anexo 17 de la DIA reconoce que el proyecto corresponde a infraestructura habitacional de vida útil indefinida y considera operación del sistema de aguas lluvias, mientras que el Anexo 7, actualizado de la Adenda, contempla medidas frente a inundaciones y aumentos de temperatura únicamente para la fase de construcción. En consecuencia, se solicita complementar la vinculación con el PARCC, precisando cómo se abordará fase de operación respecto de las medidas aplicables del Plan, o fundando expresamente su no aplicabilidad, conforme a la naturaleza habitacional permanente del 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.dgaa.gub.uy/validador/HX7EYP-276>

CORE
OBSERVACIONES CONSEJEROS

ESA incorporó estas intervenciones en el ICSARA como observaciones no consideradas por no cumplir el requisito de ser claras, precisas y fundadas.

Consejero / materia planteada	Antecedentes de la Adenda	Resultado de la revisión
Consejero de incendios	Respuesta 11 de la Adenda. El titular señala que el proyecto contempla un sistema de red húmeda contra incendios independiente para cada torre. Indica que cada torre, de cuatro pisos, contará con red húmeda en cada piso, con gabinetes ubicados en espacios comunes, de fácil acceso y visibilidad. Cada gabinete será metálico, color rojo, con frente de vidrio, carrete porta manguera giratorio y abatible, manguera semirrígida de 25 mm de diámetro y 25 m de longitud, pitón de 25 mm y válvula de bola. Además, señala que la red será proyectada y dimensionada conforme a las disposiciones normativas y reglamentarias vigentes aplicables a edificaciones de cuatro pisos.	Abordada. El titular describe el sistema de red húmeda contra incendios considerado para el proyecto, indicando su disposición por torre, ubicación por piso, elementos principales y criterios generales de instalación. Su revisión técnica específica corresponde a las instancias sectoriales y permisos aplicables a la edificación, por lo que no se formulan observaciones adicionales desde el ámbito de competencia del Gobierno Regional



VINCULACIÓN POLÍTICAS, PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO REGIONAL

RESUMEN

En respuesta al Ord. SEA N.º 202608102195, de 11 de septiembre de 2026, 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, ciccleteros, urbanización interior y salas de basura para la fase de operación.

En particular, se observa lo siguiente:

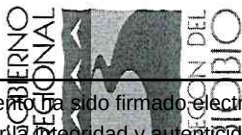
1. Plan de Acción Regional de Cambio Climático de la Región del Biobío :

El titular incorpora análisis de vinculación con el PARCC en la Respuesta 39; sin embargo, dicho análisis se limita principalmente a la medida A1.3.1, referida a obras hidráulicas, aguas lluvias y drenaje urbano sustentable. Si bien dicha medida resulta pertinente, la respuesta no desarrolla suficientemente la vinculación del proyecto con los antecedentes climáticos reconocidos en el expediente, especialmente inundaciones, aumentos de temperatura, eficiencia energética y medidas de prevención de contingencias.

En particular, se advierte que el Anexo 17 de la DIA reconoce que el proyecto corresponde a infraestructura habitacional de vida útil indefinida y considera operación del sistema de aguas lluvias, mientras que el Anexo 7, actualizado de la Adenda, contempla medidas frente a inundaciones y aumentos de temperatura únicamente para la fase de construcción. En consecuencia, se solicita complementar la vinculación con el PARCC, precisando cómo se aborda la fase de operación respecto de las medidas aplicables del Plan, o fundando expresamente su no aplicabilidad, conforme a la naturaleza habitacional permanente del 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.gob.cl/validador/HX7EYP-276>



ADENDA

DECLARACIÓN IMPACTO AMBIENTAL

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

Concepción, septiembre 2026

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

