Estrategia de Participación Ciudadana (PAC)
DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
"Regularización y Urbanización Parque Logístico y Empresarial del Biobío"

De conformidad a lo establecido en el artículo 82 del D.S N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, RSEIA), el cual establece los objetivos de la participación ciudadana, y en particular, en base al artículo 83 del RSEIA, el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, SEA) deberá realizar actividades de información a la comunidad, adecuando las estrategias de participación ciudadana a las características de género, sociales, económicas, culturales y geográficas de la población del área de influencia del proyecto en evaluación con la finalidad de que ésta conozca el procedimiento de evaluación ambiental, los derechos de los cuales disponen durante él, el tipo de proyecto en evaluación y los principales efectos de dicha tipología, en un período de 20 días hábiles.

Por lo anterior, el presente documento tiene por objetivo dar a conocer la estrategia general desarrollada por el SEA en el marco del Proceso de Participación Ciudadana (en adelante, PAC) del proyecto o actividad y que, actualmente, se encuentra en evaluación ambiental, dando a conocer a la comunidad las acciones de participación que el SEA dispondrá para la entrega de información pertinente y esencial en el proceso de evaluación que corresponda, permitiendo que la comunidad, de manera informada, presente sus observaciones ciudadanas en el marco del artículo 83 antes destacado.

Es preciso indicar que, considerando las particularidades locales del territorio, el periodo en que se desarrollará la PAC y la disponibilidad de los actores que participan del proceso, la presente Estrategia de PAC **podría requerir modificaciones respecto de sus actividades.** Por lo anterior, **todas aquellas modificaciones que se realicen serán justificadas en el Informe Final de PAC,** que se encontrará disponible en el expediente de PAC del proyecto, una vez finalizado el proceso de participación ciudadana**.**

I. Equipo de trabajo

Nombre	Cargo
Cristian Eugenio Aravena Olmos De Aguilera	Encargado del proceso de Participación Ciudadana Servicio de Evaluación Ambiental
Paula Lorena Jerez Bravo	Evaluadora ambiental Servicio de Evaluación Ambiental

II. Antecedentes del proyecto

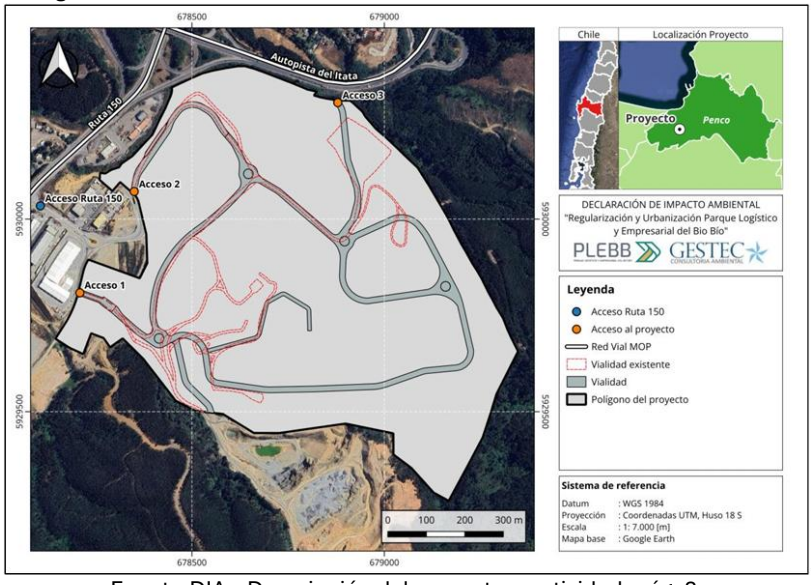
Nombre del proyecto	ID del proyecto
Regularización y Urbanización Parque Logístico y Empresarial del Biobío	2167336990
Titular	**Consultora**
INMOBILIARIA PLEBB SPA	Gestec Consultora Ambiental SpA
Link del expediente de evaluación del proyecto	**Link de la Declaración de Impacto Ambiental**
https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2167336990	https://seia.sea.gob.cl/documentos/documento.php?idDocumento=2167336994

Documento Digital N°: 202608**10398** – Fecha: 12/05/2026

Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url

https://validador.sea.gob.cl/validar/2168471810

Fecha de ingreso del proyecto	Fecha de admisibilidad Resolución de admisibilidad
30-12-2025 18:10:33	7 de enero de 2026 Res. Ex. N°2026080013
Fecha y resolución de apertura de PAC	
24-04-2026 09:54:39 https://firma.sea.gob.cl/publicaciones/2026/04/24/1777038885_2168341817	
Publicación del extracto en Diario Oficial	**Publicación del extracto en Diario de circulación nacional**
https://seia.sea.gob.cl/archivos/2026/05/11/e1e_83803CA6-35DF-4629-887B-D76F458F0F31-1-2__1_-1.pdf 08-05-2026 13:15:50	https://seia.sea.gob.cl/archivos/2026/05/11/cf9_83803CA6-35DF-4629-887B-D76F458F0F31-1-2__1_-2.pdf 11-05-2026 13:15:50
Plazo del proceso de Participación Ciudadana	
Día 1 de PAC: 12-may-2026 Día 20 de PAC: 9-jun-2026	
Breve descripción del proyecto	
El proyecto consiste en la urbanización y loteo de una superficie de 77,39 hectáreas, destinadas a la implementación del Parque Logístico y Empresarial del Biobío. Actualmente, al interior del predio se encuentra ejecutada la urbanización de 11 lotes, los cuales serán regularizados a partir del presente Proyecto, junto a sus vías de acceso. El presente proyecto contempla la urbanización de 21 nuevos lotes para los mismos usos, además de la habilitación de áreas verdes, protección de bosque nativo, patio de maniobras y la extensión de la red vial interna del Parque, permitiendo aumentar la capacidad operativa y mejorar su conectividad interna. Cabe mencionar que el Proyecto no contempla obras de edificación al interior de los lotes, pues solo considera la construcción de la infraestructura vial y de servicios necesaria para la urbanización y la habilitación de áreas destinadas a su posterior arriendo y operación logística.	
Localización del proyecto	
El proyecto se emplaza en la Región del Biobío, Provincia de Concepción, comuna de Penco, al interior del Fundo Landa, en el kilómetro 5,9715 de la Ruta 150. La división político-administrativa es la siguiente: - Comuna: Penco. - Provincia: Concepción. - Región: del Biobío. Representación cartográfica:	



Fuente:DIA – Descripción del proyecto o actividad, pág. 2.

III. Estrategia PAC

Análisis territorial e identificación de actores

La primera revisión del Proyecto realizada por el SEA se desarrolló en base a la identificación de las partes, obras y acciones del proyecto en relación con la información que dispone el titular y otros antecedentes del Servicio, realizando un análisis (tanto para EIA o DIA) a nivel local respecto del área de influencia del proyecto y los grupos humanos presentes, abordando las siguientes dimensiones:

Revisión del proyecto o actividad
a) Las partes, obras y acciones del proyecto o actividad en todas sus fases • Fase de construcción: La construcción se ejecutará en 15 secuencias constructivas, en un plazo estimado de ejecución de 15 años. A continuación, se describen las partes, obras y acciones asociadas a la fase de construcción: (1) Acondicionamiento de terreno, (2) Habilitación, uso y cierre de las instalaciones de apoyo a las faenas de construcción, (3) Construcción de caminos no permanentes y vialidad interna del proyecto, (4) Habilitación, operación y cierre de la instalación para la producción de hormigón, (5) Habilitación, operación y cierre de la instalación para la producción de áridos, (6) Tránsito y funcionamiento de vehículos y maquinarias al interior del emplazamiento del proyecto, (7) Transporte de insumos, residuos y mano de obra fuera del predio, (8) Construcción de las obras de urbanización, (9) Construcción de taludes, y (10) Suministros o insumos básicos de la fase de construcción. • Fase de operación: Debido a la tipología del proyecto, la cual considera únicamente las obras de urbanización de terrenos, no se contempla fase de operación. Una vez ejecutada la urbanización, dependerá de cada particular que adquiera un lote establecer las actividades que en éste se desarrollarán, cumpliendo con lo establecido en el instrumento de planificación territorial vigente. En este caso, las actividades previstas para los futuros lotes corresponden a usos destinados a equipamiento de servicios. Será responsabilidad de los futuros propietarios de los lotes, evaluar la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de los proyectos y/o actividades que pretendan ejecutar en estos lotes de acuerdo a la normativa ambiental aplicable a estos. • Fase de cierre: La vida útil del Proyecto es indefinida, por lo que no se considera la fase de abandono. Ello, dado que las obras viales y los loteos han sido diseñados para su uso permanente. b) Los grupos humanos identificados por el titular en el área de influencia

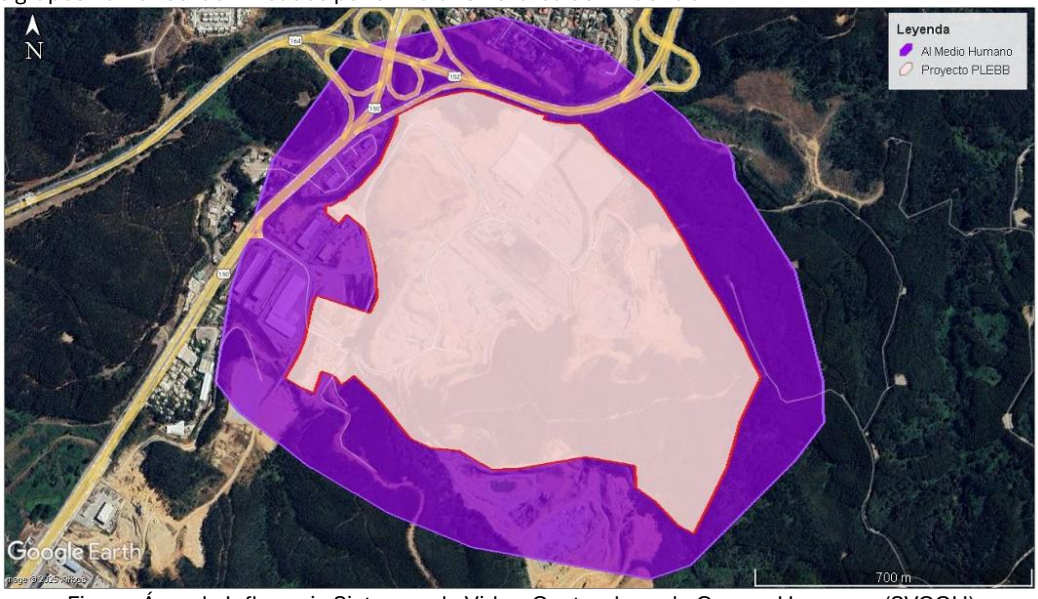


Figura. Área de Influencia Sistemas de Vida y Costumbres de Grupos Humanos (SVCGH)
Fuente: Anexo 18. Estudio de Medio Humano, pág. 23. DIA del Proyecto.



Figura. Sectores poblados comuna de Penco.
Fuente: Anexo 18. Estudio de Medio Humano, pág. 36. DIA del Proyecto.

Análisis de Proyectos sometidos al SEIA

Proyectos en el área de influencia o en sus cercanías:



Figura. Proyectos sometidos al SEIA dentro o cercanos al área de influencia.
Fuente: Figura obtenida de Mapa de Proyectos (SEA,2026)

En el área de influencia, se encuentran tres proyectos con Resolución de Calificación Ambiental (RCA), tal como se detalla en la figura anterior y en la tabla siguiente:

Tabla. Análisis de proyectos dentro o cercanos al área de influencia.

Nombre proyecto	Fecha presentación	Estado de evaluación	Tipología
Mejoramiento Sistema de Tratamiento de Agua Potable de Penco – Lirquén	05 de septiembre de 2001	Aprobado	o.3) Sistemas de agua potable que comprendan obras que capten y conduzcan agua desde el lugar de captación hasta su entrega en el inmueble del usuario.
Reemplazo Cañería Oleoducto Talcahuano – San Fernando Tramo Refinería – Cosmito	02 de agosto de 2001	Aprobado	j.1) Oleoductos.
Conjunto Habitacional "Villa Montahue" para apoyo Reconstrucción de Penco.	14 de febrero de 2011	Aprobado	h.1) Proyectos inmobiliarios.
Extracción y procesamiento de áridos, cantera Fundo Landa, comuna de Penco	19 de diciembre de 2013	Aprobado	i.1) Extracción de pozos o canteras.

Fuente: Mapa de Proyectos (SEA,2026)

Identificación de impactos

Los factores generadores de impacto en todas sus fases:
- Movimientos de tierra y acondicionamiento del terreno.
- Operación de maquinaria.
- Tránsito de vehículos
- Operación de grupos electrógenos.
- Almacenamiento temporal de residuos sólidos no peligrosos y peligrosos.
- Extracción de material pétreo

Por lo tanto, los impactos identificados tienen relación con:
- Aumento de la concentración atmosférica de material particulado y gases de combustión, por operación de maquinaria, grupos electrógenos y gases de combustión.
- Aumento de los niveles de presión sonora en los receptores cercanos al proyecto, por operación de maquinaria y grupos electrógenos.
- Alteración de la calidad del suelo por generación y manejo de residuos sólidos no peligrosos y peligrosos, por almacenamiento temporal de residuos sólidos no peligrosos y peligrosos.
- Generación de vibraciones, por operación de maquinaria durante la fase de construcción.
- Residuos líquidos durante la fase de construcción, por aguas servidas asociadas a la utilización de servicios higiénicos.

Este insumo ha permitido la identificación de las características geográficas, dinámicas socioespaciales, infraestructura y espacios de encuentro relevantes de los grupos humanos, a fin de determinar el tipo de actividad más idónea.

Actividades PAC

En base al análisis desarrollado se ha determinado realizar actividades de tipo informativas; de difusión; de convocatoria; de diálogo, como las que se detallan a continuación:

Cronograma de actividades

ID	Actividad	Lugar/Medio	Coordenadas	Fecha	Hora
ID-TAP-1	Encuentro ciudadanía - titular	Datos Personales Sensibles	Datos Personales Sensibles	20-05-2026	Por confirmar
ID-TAP-2	Encuentro ciudadanía - titular	I. Municipalidad de Penco, Penco	Huso: 18 Norte: 5932153 Este: 679206	25-05-2026	18:00
ID-TAP-3	Encuentro ciudadanía - titular	Datos Personales Sensibles	Datos Personales Sensibles	27-05-2026	Por confirmar

MNR/PHS/CAO/cao

Firmado por: María Eliana Vega Fernández
Fecha: 12/05/2026 15:18:34 CLT

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