

Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones y/o Ampliaciones Complementario a la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto "Modificación Proyecto Inmobiliario Edificio Cruz - Ampliación Edificio Prieto"

Nombre del Titular : ICC Inmobiliaria SpA
Nombre del Representante Legal : Emilio Jorge Vásquez Maldonado
Dirección : Limache 3405 Of. 66 Viña del Mar

El presente Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones o Ampliaciones a la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Modificación Proyecto Inmobiliario Edificio Cruz - Ampliación Edificio Prieto", contiene las observaciones generadas en virtud de la revisión de la Adenda.

La respuesta a este Informe Consolidado deberá expresarse a través de un documento denominado Adenda a la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Modificación Proyecto Inmobiliario Edificio Cruz - Ampliación Edificio Prieto", la que deberá entregarse hasta el 27 de octubre de 2025.

Si requiere de un plazo mayor al otorgado para responder, este podrá extenderse, lo cual deberá comunicarlo por escrito a este Servicio, dentro del plazo que tiene para responder al Informe Consolidado. Debe tenerse presente que posteriormente a esta fecha, se reanudará el proceso de evaluación del proyecto.

Ante cualquier consulta comunicarse con Paula Jerez Bravo, dirección de correo electrónico paula.jerez@sea.gob.cl, número telefónico (56-41) 2791757.

I. Normativa Ambiental Aplicable

1. D.S. N°38: En el estudio de especialidad "Ruido y vibraciones" (Anexo 3.1 de la Adenda), el titular considera como medidas de control la implementación de barreras acústicas perimetrales, cierre de vanos, Restricción Maquinaria y Frentes de Trabajo, estas últimas detalladas en la TABLA 33. MEDIDAS DE RESTRICCIÓN DE MAQUINARIAS, del mencionado Anexo. Se solicita indicar de qué manera se acreditará la implementación de esta última medida de control e indicar uno o más medios de verificación objetivos y auditables.

2. En el mismo sentido de la observación anterior, se solicita indicar de qué manera se acreditará la implementación del área de restricción de camiones durante la fase de construcción.

3. D.S. N°47/1992 del MINVU: Se solicita incorporar en el capítulo de normativa ambiental aplicable, el cumplimiento del artículo 2.6.3 respecto al cumplimiento de rasantes y distanciamientos de la OGUC, utilizando como referencia el siguiente formato:

Norma [*Identificación de la norma 1*]



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2166456752>

Componente/materia:	[Nombre del componente ambiental o materia que regula la norma.]
Norma	
Otros cuerpos legales	[En el caso que la norma sea una ley, se identifican otros cuerpos normativos asociados a dicha ley, por ejemplo un DS que es el reglamento de la ley]
Fase del proyecto a la que aplica o en la que se dará cumplimiento	[Fase de construcción, operación y/o cierre.]
Parte, obra, acción, emisión, residuo o sustancias a la que aplica	[Indicar utilizando el mismo nombre que en la sección "Descripción de proyecto".]
Forma de cumplimiento	[Si corresponde indicar además oportunidad y lugar.]
Indicador que acredita su cumplimiento	[Debe permitir establecer o evidenciar que el titular ha dado cumplimiento a la normativa. Se trata de evidencias inequívocas como inspección y observación directa, contratos, registros de laboratorio, entre otros.]
Forma de control y seguimiento	[Si corresponde, forma de control (p. ej.: mediciones o análisis) y seguimiento de la exigencia, que permita verificar que se está ejecutando en los plazos y forma establecidos. Además, plazo, frecuencia y destinatario de informes (SMA y eventualmente otro OAECA competente en la materia, solo si lo han pedido durante el proceso de evaluación).]

II. Antecedentes que justifiquen la inexistencia de aquellos efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley

1. En relación a la norma de referencia utilizada para evaluar el impacto por flujo vehicular, así como para vibraciones (Anexo 3.1 de la Adenda), se hace presente al titular que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 del Reglamento del SEIA y así como también se indica en el Criterio de evaluación en el SEIA : Uso de normas de referencia” , será obligatorio que, al someter un proyecto o actividad al SEIA, los titulares acompañen tanto el documento (norma) íntegro oficial del órgano estatal que emite la norma, como la acreditación de su vigencia”.

2. Se indica al titular que, en consideración del establecimiento del área de máxima emisión de ruido asociado al proyecto, y a la identificación de receptores, deberá indicar/informar la implicancia sobre el desarrollo de actividades humanas que puedan verse afectadas debido al aumento del nivel del ruido, en consideración de que, el descarte de impactos a la salud de la población por ruido (cuyos umbrales se encuentran establecidos en el D.S. 38/2011 MMA) no es una justificación suficiente para descartar impactos por ruidos al objeto de protección "Sistema de Vida y Costumbres de Grupos Humanos", toda vez que el D.S. 38/2011 sólo establece criterios referentes a la salud de la población. En consecuencia, el Titular deberá descartar la generación de impactos asociados a las circunstancias relacionadas con la letra c) y d) del Art. 7° del RSEIA.

III. Ficha resumen para cada fase del proyecto o actividad

1. En conformidad a lo dispuesto en el artículo N°54 del D.S. N°40/2012, Reglamento del SEIA, el titular deberá presentar en la Adenda una actualización de las fichas a que se refiere la letra f) del



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2166456752>

artículo 19 del citado reglamento. La información presentada debe ser actualizada y complementada con las observaciones indicadas en el presente informe, incluyendo el capítulo de profesionales que participaron en la elaboración de la Adenda complementaria. Asimismo, se hace presente que respecto a la información presentada en dichas fichas deben ser complementadas con los antecedentes aportados en los respectivos informes, incluyendo cada uno de los capítulos de la Declaración.

Respecto de las fichas en general, se recuerda al titular que éstas deben ser fichas resumen, en las que se destacan los aspectos relevantes del proyecto en términos ambientales, cuyo objetivo es facilitar la fiscalización del proyecto, por lo cual su utilidad se pierde cuando se transcribe el cuerpo de la DIA en las mismas.

Las Fichas Resumen presentadas en la DIA en evaluación deberán incorporar todos los PAS aplicables al proyecto e identificados en el cuerpo de la DIA, y cuerpos legales indicados en el presente ICSARA.

IV. Compromisos Voluntarios

1. Debido a la cercanía de receptores sensibles y con el objetivo de acreditar el cumplimiento normativo del D.S. N°38/11, se solicita al titular presentar como Compromiso Ambiental Voluntario, un Plan de monitoreo de ruido durante la fase de construcción.

Lo anterior, indicando al menos:

- Puntos de monitoreo, incluyendo Identificación georreferenciada de los puntos (coordenadas UTM o GPS).
- Parámetros a medir
- Periodo de evaluación
- Condiciones de medición (altura del micrófono, distancia a fachadas, meteorología aceptable (velocidad de viento, ausencia de lluvia)).
- Frecuencia de medición
- Frecuencia de entrega de reportes a la autoridad.

V. Observaciones no consideradas en el proceso de evaluación, con relación a la ADENDA

Observaciones no consideradas en el proceso de evaluación, con relación a la DIA	
Observaciones que no fueron consideradas en atención a que no se remiten estrictamente a las materias que le competen al OAECCA que la emitió	
Se reitera al titular las observaciones del componente medio humano: Si bien se identifica la afectación de las sombras en viviendas aledañas, no se analiza el efecto que el (los) edificios proyectados generarán. En el informe de asoleamiento sólo se señalan las afectaciones muy superficialmente. De acuerdo con las tipologías y tipos de ocupación predominantes en la zona observada durante la visita a terreno, esta reducción en las horas de sol producirá principalmente impactos en cuanto a la demanda de energía para calefacción en las edificaciones afectadas, aumentando su consumo energético durante la temporada de invierno, en mayor o menor medida según la reducción de horas específicas en cada predio	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ord. N°1047 de fecha 8 de septiembre de 2025 de la Ilustre Municipalidad de Concepción</i>



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url <https://validador.sea.gob.cl/validar/2166456752>

<p>y condiciones constructivas particulares”. Se informa al titular que no viene el Informe de Especialidades de impacto de la sombra en el Anexo 4 ni en el 3, por lo anterior, se reitera presentar un informe completo de la no afectación lumínica como al medio humano, considerando la sinergia que se generará al término de estos proyectos (original y la modificación).</p>	
<p>Observaciones que no fueron consideradas en atención a que no cumplen con el requisito de ser claras, precisas y fundadas</p>	
<p>En referencia a la disposición final de los Residuos sólidos domiciliarios. El titular menciona que los residuos serán almacenados por un periodo máximo de tres días, siendo retirados según la frecuencia de recolección de basuras del camión municipal, con la finalidad de evitar descomposición de los restos de alimentos, por tanto, generación de malos olores y atracción de vectores sanitarios (moscas, ratones, otros insectos) evitando la generación de focos de insalubridad. El titular debe saber que existe una Ordenanza Municipal de Aseo en la cual establece los volúmenes permitidos a retirar siendo doméstica, industrial y/o comercial, pero en ningún caso se clasifica como basura domiciliaria lo que se genera en una obra de construcción.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ord. N°1047 de fecha 8 de septiembre de 2025 de la Ilustre Municipalidad de Concepción</i>
<p>La modelación Saturn utilizada para evaluar los impactos en la operación vial del proyecto en su etapa de operación presenta las siguientes observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la matriz de viajes se puede ver que en la punta mañana el proyecto genera 76 viajes y atrae 15 viajes y en punta tarde genera 15 viajes y atrae 76. Estos valores no son concordantes con los informados en el cuerpo del informe corregido. • La capacidad de las vías declaradas en la modelación es muy alta (3800 veh/h), en vías locales, se solicita considerar una capacidad de 1200 veh/h para movimientos directos, 1000 veh/h para virajes y 700 veh/h para movimientos que ceden prioridad. • Se muestran valores de GEH demasiado altos, para los cuales el modelo asigna menos de lo que se tienen en los conteos vehiculares, hay al menos 7 movimientos donde el factor GEH es mayor a 10 en la PM y 10 en la PT, se recomienda un GEH. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ord. N°26529 de fecha 9 de septiembre de 2025 de la Seremi de Transportes y Telecomunicaciones</i>

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

MNR/PJB

Distribución:



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url <https://validador.sea.gob.cl/validar/2166456752>

