

Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones y/o Ampliaciones Complementario al Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto "Edificio Alto Santorini"

Nombre del Titular : Inmobiliaria Lote 21 SpA
Nombre del Representante Legal : Moisés Alberto Kuperman Hanff
Dirección : Avenida Bosques del Montemar N°65, piso 13

El presente Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones o Ampliaciones al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "Edificio Alto Santorini", 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 al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "Edificio Alto Santorini", la que deberá entregarse hasta el 03 de junio de 2022.

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 Felipe Santander Jara, dirección de correo electrónico felipe.santander@sea.gob.cl, número telefónico 56-32 2219928.

i. Descripción del Proyecto

Plan de prevención de contingencias y Plan de emergencias

1. Respecto de su plan de contingencias, el Titular debe generar un documento auditable (protocolo interno de operaciones del edificio) en el que se establezca para el período de operación de éste, las acciones de seguimiento vinculadas a fauna silvestre durante la fase de operación del edificio (responsables, bitácoras, detalle de eventos, etc.).

ii. Línea de Base

2. Respecto de los antecedentes aportados en la respuesta 3 de la Adenda Complementaria, se reitera al titular la solicitud de indicar los resultados de densidad por especie, y cobertura de copa arbórea, al menos para las unidades muestrales que son representativas del área intervenida. Se aclara que cualquier método de muestreo que se haya empleado, debe permitir validar los parámetros de densidad



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2155638628>

y cobertura de las formaciones, de manera de descartar la presencia de formaciones vegetales reguladas por la normativa forestal. En ese sentido, si para la elaboración de la línea de base no se contempló la evaluación de densidad por especies y cobertura arbórea, se solicita reforzar el esfuerzo, implementando nuevas parcelas o replanteando las unidades de muestreo evaluadas originalmente.

3. Se solicita caracterizar el área de influencia según la “Matriz de Componentes Claves”, de acuerdo con las indicaciones de la “Guía Metodológica para la Compensación de Biodiversidad en Ecosistemas Terrestres y Acuáticos Continentales (SEA, 2022)”. Al respecto, se solicita identificar y describir detalladamente los “componentes claves de biodiversidad” tanto en el área de influencia como en el o los sitios de compensación.

iii. Plan de cumplimiento de la Legislación Ambiental Aplicable - Normativa Ambiental

Permiso Ambiental Sectorial 132

a) Componente arqueológico

4. El Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) da conformidad a los antecedentes entregados del Permiso Ambiental Sectorial contenido en el Art. N° 132 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, D.S N° 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, referente a intervenciones en sitios arqueológicos y/o paleontológicos. En caso de que el proyecto sea aprobado ambientalmente, deberá ser tramitado por un/a arqueólogo/a profesional ante el CMN.

b) Componente paleontológico

5. Debido a que el titular no ha entregado los antecedentes descritos en el artículo 132 del D.S. N° 40/2012 Reglamento SEIA del Ministerio del Medio Ambiente, el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) no da conformidad al Permiso Ambiental Sectorial en su componente paleontológico. Al respecto, las zonas por las cuales se pidió el permiso no fueron claramente delimitadas y georreferenciadas por lo que además de la ubicación de los pozos de sondeos deberá entregar georreferenciada el área total de la zona (polígono) por la cual se solicitó el PAS. Además, se debe adjuntar la carta de compromiso de aceptación de depósito de materiales entregada señala como entidad depositaria el Museo de Historia Natural e Histórico de San Antonio, museo que no forma parte de las entidades reconocidas para el depósito de materiales paleontológicos. Los museos que sí pueden recibir material paleontológico en la región de Valparaíso son: Museo Fonck, Museo de Historia Natural de Valparaíso y el Museo Histórico-Arqueológico de Quillota

iv. Predicción y evaluación del impacto ambiental del proyecto o actividad

6. Respecto de la pérdida de valor ambiental en el área de afección directa del Proyecto, el titular pondera de manera deficiente cada una de las variables, generando un resultado subestimado de Jerarquía del impacto. Este proceso, así realizado, hace no asumir la significancia de la pérdida ecosistémica, que el Proyecto genera por la ocupación territorial de área con valor ambiental "similar y próxima al santuario de la naturaleza". La pérdida ecosistémica permanente que generará el Proyecto, además requiere la



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2155638628>

presentación de medidas de mitigación, reparación y/o compensación por pérdida de ecosistema, en caso que corresponda.

7. Se solicita evaluar el impacto del proyecto sobre las poblaciones de las especies de fauna, considerando que la mayoría de las especies registradas en el área de levantamiento de información presentan rangos de distribución amplia, pero el fraccionamiento sucesivo del área y la constante disminución del hábitat, genera efectos sobre estas poblaciones. Cabe indicar que, es reconocido que las zonas aledañas al Campo Dunar de Concón, que no presentan proyectos de desarrollo, funcionan como zona buffer de amortiguamiento, que permiten bajar la presión sobre el área protegida. La ocupación de estos espacios genera pérdida de hábitat de igual valor que el Campo Dunar, además de generar presión sobre las poblaciones de vida silvestre del área protegida misma.
8. Respecto de la evaluación de impacto de luminosidad, el Titular no evalúa el impacto de la luminosidad en **la fase de operación del Proyecto**, y solo establece un Compromiso Ambiental Voluntario (CAV-11), para la fase de construcción del proyecto. En virtud de ello, deberá estimar el impacto lumínico que generará el edificio, en operación, el análisis debe ser, tomando en cuenta su completo funcionamiento lumínico a máxima capacidad (luces externas y de cada departamento).

El Titular deberá comprometer un Compromiso ambiental Voluntario que asegure que el funcionamiento de las luminarias en la fase de operación, no afectar, significativamente al ecosistema protegido próximo.

9. Se solicita evaluar el impacto pérdida del recurso ecosistémico (pérdida de atributos biofísicos, caracterizados en sus estudios presentados), dado que el Proyecto ocupa territorio del mismo ecosistema natural del Área protegida Campo Dunar, considerando que se trata de un ecosistema escaso y relicto.

v. Determinación y justificación del área de influencia del proyecto o actividad

10. Respecto de los antecedentes aportados en la respuesta 2 de la Adenda Complementaria, se reitera al titular que debe ampliar los antecedentes del área de influencia indicando el alcance del “efecto borde”, que no se indica en forma explícita en dicha respuesta y que es independiente del efecto asociado a la proyección de las sombras del edificio. En ese sentido, además, el titular reconoce, cambios en las condiciones de viento sobre el área del Santuario, por efecto del proyecto, lo que más allá de la valoración positiva o negativa, constituye un efecto, y el área sobre la cual se manifiesta este cambio, constituye área de influencia. Al respecto, se solicita revisar el alcance del efecto borde, el efecto de la disminución del viento que se cita en la respuesta 15 de la Adenda Complementaria, y cualquier otro que se pueda verificar con parámetros técnicos concretos, e incorporar al Área de Influencia.

Para el área donde se manifiestan estos efectos, y a fin de validar la afirmación de que la vegetación que se encuentra al norte del área del proyecto, mantendrá sus condiciones en el tiempo y que por lo tanto no se generarán cambios significativos sobre la componente vegetal en el Santuario, se solicita incorporar un Compromiso Ambiental Voluntario de monitoreo de la vegetación de la zona colindante al proyecto y de otro sector con cobertura similar, que permita contrastar y validar en el tiempo.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2155638628>

vi. Efectos, características o circunstancias del Artículo 11 de la Ley que dan origen a la necesidad de efectuar un EIA.

d) Localización en o próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos, glaciares y áreas con valor para la observación astronómica con fines de investigación científica, susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar;

11. Se solicita evaluar el impacto pérdida de biodiversidad considerando los efectos sobre la estructura, composición y/o funcionamiento de los ecosistemas afectados por las partes, obras y acciones del Proyecto.
12. Se solicita evaluar el impacto residual, según lo establecido en la “Guía Metodológica para la Compensación de Biodiversidad en Ecosistemas Terrestres y Acuáticos Continentales (SEA, 2022)”. Al respecto, en dicha guía indica que los “impactos residuales” (IR), corresponden a aquellos impactos remanentes, es decir a aquellos que permanecen en el área de influencia luego de que se han aplicado medidas para mitigar (evitar, minimizar) o reparar los impactos a la biodiversidad generados por un proyecto o actividad

La guía se encuentra en el siguiente Link:

https://www.sea.gob.cl/sites/default/files/imce/archivos/2022/03/09/Guia_metodologica_compensacion.pdf.

vii. Plan de medidas de mitigación, reparación y compensación

13. A partir de los análisis anteriores solicitado, se debe proponer los planes de mitigación, compensación y/o reparación, convenientes. Este debe cumplir el objetivo de **compensar** el área utilizada por el proyecto, que si bien no se encuentra dentro de Santuario de la naturaleza, esta superficie es parte de un ecosistema, como es el Campo Dunar de la Punta de Concon, y el solo hecho de instalar un proyecto ocupando ese espacio, disminuiría la superficie total de este ecosistema.
14. Respecto al Anexo I. Capítulo 7 Actualización Plan de Medidas de Mitigación, Compensación y Reparación Ambientales, se aclara que, en la medida MM-AP-01 Monitoreo arqueológico, el plazo máximo para remitir el informe mensual será de 15 días hábiles luego de terminado el mes.
15. Respecto a las medidas de compensación acogidas y sus formas de cumplimiento:
 - MC-AP-04 Estudio y registro actualizado de hallazgos ubicados en el campo dunar. Deberá entregar un diseño y avance preliminar del estudio propuesto junto con el informe ejecutivo de rescate, el cual deberá ser aprobado por el CMN. Posteriormente, deberá remitirse el estudio completo junto con el informe final de rescate.
 - MC-AP-05 Fechado de hallazgos arqueológicos rescatados por el Proyecto. En el informe ejecutivo de las actividades rescate deberá indicarse el tipo de técnica utilizada para la datación



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2155638628>

TL (Termoluminiscencia) o C14 (Carbono 14) y el número de muestras obtenidas. En el informe final de rescate se deberán incorporar los resultados obtenidos.

viii. Compromisos ambientales voluntarios

16. En relación con el compromiso ambiental voluntario CAV-12 “Estabilización vegetal en el deslinde norte del predio”, se solicita separar las actividades asociadas a la plantación de especies vegetacionales, respecto al control erosivo de la duna, tales como la especie suculenta doca (*Carpobrotus chilensis*), de aquellas relacionadas a la Plantación de especies en categoría de conservación de las especies *Alstroemeria hookeri*, *Eriogyne subgibbosa*, ya que no tiene relación con el mismo objetivo. El objetivo de la plantación de doca es estabilizar el terreno en el deslinde norte del predio del proyecto, por otra parte, se entiende que el objetivo de incluir en el área especies en categoría de conservación, que se estima podrían haber estado presentes en el área del proyecto y sectores circundantes, dice relación con la conservación de la biodiversidad. Al respecto, se solicita además indicar gráficamente los sectores donde se implementaran las actividades comprometidas y señalar indicadores de cumplimiento específicos.

En el caso de la revegetación con especies en categoría de conservación, dado que su establecimiento puede ser más complejo, se requiere establecer un plan detallado de las actividades, que incluya entre otros la procedencia de las plantas o ejemplares a plantar, ubicación, medidas de protección, forma de monitoreo, medidas de mantenimiento, y cualquier otro antecedente que se estime pertinente.

17. Respecto de CAV-11: Lumínico. El indicador de cumplimiento del CAV, deberá establecer un límite o valor máximo de emisión de lumínica, este valor debe tener como objeto de protección que no se generen efectos sobre la fauna aledaña al proyecto.

ix. Compatibilidad Territorial

18. Se solicita al titular que acompañe los Certificados de Informaciones Previas y de Línea del rol de la o las propiedades del proyecto para despejar que este se emplace dentro de la zona AP1 establecida en el PREMVAL, donde se prohíbe estrictamente cualquier tipo de edificación de estas características.

x. Otras Consideraciones.

19. Se informa al Titular que, en caso de requerir adjuntar a la Adenda, archivos digitales con un peso mayor a 100 MB, se debe tener en consideración lo establecido en el Of. Ord. D.E. N° 202099102718, de fecha 14 de diciembre de 2020, numeral III, literal d); y, en el documento “Procedimiento para Carga de Archivos de Gran Tamaño en el E-SEIA”, de fecha 18 de diciembre de 2020, ambos de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que se adjuntan al presente ICSARA. El link para acceder al Of. Ord. D.E. N° 202099102718, de fecha 14 de diciembre de 2020, se adjunta a continuación:

https://sea.gob.cl/sites/default/files/imce/archivos/2020/12/14/oor_ndeg_202099102718_14-12-2020.pdf



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2155638628>

Paola La Rocca Mattar
Director/a Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Valparaíso

CVN/FFSJ

Distribución:

CC:

Rossana Del Carmen Chávez Zúñiga (Oficial de Partes) <rossana.chavez@sea.gob.cl>

Gerardo José Anabalón Álamos (Coordinador de PAC) <ganabalon@sea.gob.cl>



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2155638628>