

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE  
INGRESO AL SEIA, PROYECTO “CENTRO DE  
BODEGAS, LO BOZA II”.**

**RESOLUCIÓN EXENTA Nº**

**SANTIAGO,**

**VISTOS:**

1. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencias (e-pertinencia) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), con fecha 26 de junio de 2020, mediante la cual, el señor Fernando Nicolas Rodriguez Taborga, en representación de Inmobiliaria Reconquista S.A. (en adelante “el Proponente”), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “Centro de Bodegas Lo Boza II” (en adelante “el Proyecto”).
2. La Carta RM/P Nº 202013103181, de fecha 11 de septiembre de 2020, del SEA RM, mediante la cual se solicitan antecedentes técnicos adicionales al Proponente respecto de la consulta de pertinencia indicada en el Vistos precedente.
3. La Carta ingresada por el Proponente, con fecha 22 de septiembre de 2020 a la oficina virtual de partes del SEA RM, mediante la cual, el Proponente adjunta los antecedentes técnicos adicionales solicitados en el Vistos anterior.
4. El Oficio Ordinario Nº 131.456 de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que “*Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental*”.
5. Lo dispuesto en la Ley Nº 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. Nº 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante “MMA”) y sus modificaciones, que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “RSEIA”); en la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley Nº 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Resolución TRA 119046/163/2018 de fecha 25 de octubre de 2018 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; y en la Resolución Nº 7 de 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 26 de junio de 2020 y complementado el 22 de septiembre de 2020, el Proponente consulta respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “Centro de Bodegas Lo Boza II”, el cual consiste en un centro de bodegaje para arriendo, que corresponde a la tercera etapa de un proyecto que actualmente se está desarrollando, cuyas principales obras, partes y acciones se describen a continuación:
  - 1.1 En cuanto a sus instalaciones, el proyecto contempla: que cuenta con las siguientes instalaciones:
    - Cuatro naves que cuentan con un total de 22 bodegas interiores para almacenaje. En cada una de estas se contará con baños personales, lockers, tablero eléctrico y sistema de red húmeda. Los materiales almacenados principalmente serán: Perfiles de ventanas de PVC, bobinas de acero, tambores de acero, botellones

plásticos de agua, botellas de vidrio, materiales eléctricos varios, vitrinas de productos congelados de supermercados, alimentos no perecibles (producto NOT MILK), artículos de colegio (cuadernos, estuches, lápices, entre otros).

- Oficinas, portería general de acceso para todo el recinto, baños y sala eléctrica.
- Estacionamientos: 280 para vehículos (incluidos 4 para personas con movilidad reducida), 24 estacionamientos para bicicletas y 5 para camiones (de 36 m<sup>2</sup> cada uno).
- Superficie libre de terreno, donde se incluyen las áreas verdes y áreas de circulación, tanto vehicular como peatonal.

**1.2** El Proyecto considera bodegas de almacenamiento, que serán arrendadas para almacenaje de productos terminados, listos para sacar a tienda y venta directa al público. Dentro de las condiciones de arrendamiento se estipula la cláusula de prohibición de almacenaje de materias primas y productos peligrosos. Durante el funcionamiento del Proyecto no se almacenarán desechos no peligrosos, dado que las mercaderías conservarán su formato de embalaje durante todo el proceso, no existirá en las bodegas ventas ni despachos al detalle.

**1.3** El Proyecto se ubica en la comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, emplazado en calle Volcán Licancabur N° 435, Loteo Industrial Lo Boza. Las coordenadas de emplazamiento del Proyecto son:

Tabla N°1. Coordenadas de Emplazamiento del Proyecto (UTM-Datum WGS84 Huso 19S).

PUNTO	ESTE	NORTE
A	334.192,59	6.304.915,12
B	334.390,94	6.305.280,03
C	334.663,91	6.305.096,83
D	334.598,33	6.305.000,50
E	334.515,69	6.305.064,02
F	334.473,97	6.304.998,06
G	334.532,67	6.304.952,70
H	334.441,65	6.304.788,09
I	334.527,66	6.304.717,24
J	334.493,78	6.304.677,48
Centroide	334.409,63	6.305.034,75

Fuente: Tabla 4. Coordenadas de emplazamiento, de la presentación singularizada en el Vistos N° 1,

**1.4** De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°47, de fecha 15 de enero de 2020, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, adjunto en el anexo N°2. Antecedentes Técnicos de la presentación singularizada en el Vistos N° 1, el Proyecto se encuentra en una zona de expansión urbana, en Volcán Licancabur N° 435, específicamente en la Zona “Zonas de Actividades Productivas y de Servicios de Carácter Industrial – At. 6.1.3.1 PMRS”, cuyos usos de suelos permitidos es industria inofensiva y molesta. El predio no se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública.

- 1.5 Según lo indicado por el Proponente, el Proyecto se emplaza en una superficie total de terreno de 124.469,2 m<sup>2</sup> (12,44692 ha). El Proyecto contempla una superficie construida de 63.852,11 m<sup>2</sup>, distribuidos según se detalla en la siguiente tabla:

Tabla N° 2. Cuadro de superficies del Proyecto.

OBRA	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )
Nave N°1	19.605,25
Nave N°2	18.877,81
Nave N°3	19.997,12
Nave N°4	5.175,23
Subtotal Naves	63.655,41
Oficinas, portería y baños	150,94
Sala eléctrica y generador	45,76
<b>Superficie total Construida</b>	<b>63.852,11</b>
Superficie Neta de Terreno	124.469,20
Superficie Libre de Terreno	60.617,09

Fuente: Tabla 1 de la presentación singularizada en el Vistos N° 1.

- 1.6 Según lo indicado por el Proponente en la presentación singularizada en el Vistos N°1, el Proyecto cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas provisionado por la empresa Aguas Andinas y en dicha presentación adjunta en el Anexo N°2 (Antecedentes Técnicos) la carta de Aguas Andinas donde se hace referencia a la Solicitud N°1-4208657840 (Reingreso Proyecto Agua Potable y Alcantarillado) e indica que respecto de la documentación presentada con fecha 5 de febrero de 2020, correspondiente al proyecto domiciliario de Centro de Bodegaje, ubicado en calle Volcán Licancabur N°435, comuna de Pudahuel, informa que el proyecto presentado fue revisado en los aspectos atinentes a la empresa y no presenta observaciones.
- 1.7 Según lo indicado por el Proponente, en la presentación singularizada en el Vistos N°3, el Proyecto tendrá una potencia máxima instalada de 950 KW, lo que equivale a 1.187,5 KVA.
- 1.8 El Proyecto contará con un grupo electrógeno resistente a la intemperie de 160 KVA stand-by con cámara insonorizada para las cargas de emergencia, destinada a los servicios esenciales de la instalación, tales como iluminación, bombas de agua, etc. El grupo electrógeno posee un estanque incorporado con una capacidad de 235 litros. El Proponente indica que no se contará con estanques adicionales para almacenar combustible.
- 1.9 La fase de construcción del Proyecto contempla las obras de construcción de obra gruesa (instalaciones de faena, trazado, excavaciones de fundaciones y hormigones), terminaciones y urbanizaciones interiores. Durante esta fase se requiere una mano de obra de 120 personas como máximo.
- El Proponente aclara que en el área de emplazamiento del Proyecto se encuentran construidas las fundaciones de la nave 4 y fueron realizados los movimientos de tierra de parte del terreno (escarpe), el cual se tendrá que realizar nuevamente. Esto se ejecutó en base al permiso de edificación N°175/15, pero posteriormente por temas comerciales se modificó en el diseño la forma de los galpones (excepto la nave 4).
- 1.10 El Proponente adjunta en la presentación singularizada en el Vistos N° 1 el Permiso de Edificación N° 175/15 de fecha 10 de junio de 2015, emitida por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, en la que se aprueba la obra nueva de bodegas industriales/actividad productiva en la Avenida Volcán Licancabur N° 4, sector urbano y que indica una superficie edificada sobre terreno de 70.404,08 m<sup>2</sup>, que corresponde al total de superficie edificada.

El Proponente indica que se está tramitando la Modificación del Permiso de Edificación N°175/15, pues las superficies edificadas corresponden a las de la Tabla 1 del Considerando 1.3 de esta resolución.

- 1.11 La fase de operación consistirá en la habilitación y ocupación de todo el Centro de bodegas. Para esta fase se prevee una mano de obra de 95 personas. El Proyecto contempla una vida útil de carácter indefinida.
- 1.12 Respecto a las emisiones diarias esperadas por la operación del Proyecto, el Proponente estima que es inferior al 5% de la emisión diaria de los contaminantes que generan latencia y/o saturación en la Región Metropolitana generados por el sector industrial, tal como se indica en la siguiente tabla:

Tabla N°3. Comparación entre el valor límite y las emisiones del Proyecto en su fase de operación.

Emisiones Atmosféricas	MP <sub>10</sub>	MP <sub>2,5</sub>	SO <sub>x</sub>	NO <sub>x</sub>	CO
Límite 5% (ton/día)	0,125	0.120	0,273	0,671	0.08
Proyecto (ton/día)	0,000086	0,0000795	0,000482	0,000445	0,000102

Fuente: Tabla 5. Valor Límite y Emisiones del Proyecto en su fase de operación.

Como se puede apreciar en la Tabla anterior, las emisiones del Proyecto no superan los valores límites de emisión diaria de contaminantes atmosféricos que generan estados de latencia y/o saturación en la zona de emplazamiento del Proyecto.

- 1.13 El Proponente indica que posee dos Centros de Bodegas: Lo Boza I (ubicado en Volcán Lascar N°801 y del cual se ingresó la consulta de pertinencia “Reconstrucción Bodega N°2 Lo Boza”, resuelta mediante Resolución Exenta N°20201310140) y Lo Boza II, los cuales **operan de manera independiente** y la mínima distancia entre estos dos proyectos es de 303 metros.
2. Que, la Ley N° 19.300 indica en su artículo 8° que “Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse **previa evaluación de su impacto ambiental**, de acuerdo a lo establecido en la presente ley” (énfasis agregado). Dicho artículo 10 ya citado contiene un listado de “proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”, los cuales son especificados a su vez, en el artículo 3° del RSEIA.
3. Que, por su parte, el artículo 26 del RSEIA regula las consultas de pertinencias de ingreso al SEIA señalando que “[...] los proponentes podrán dirigirse al Director Regional o al Director Ejecutivo del Servicio, según corresponda, a fin de solicitar un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes proporcionados al efecto, un proyecto o actividad, o su modificación, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La respuesta que emita el Servicio deberá ser Comunicada a la Superintendencia”.
4. Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto “Centro de Bodegas Lo Boza II”, debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
- “e) Aeropuertos, terminales de buses, camiones y ferrocarriles, vías férreas, estaciones de servicio, autopistas y los caminos públicos que puedan afectar áreas protegidas
- (...)

e.3) Se entenderá por terminales de camiones aquellos recintos que se destinen para el estacionamiento de amiones, que cuenten con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga y cuya capacidad sea igual o superior a cincuenta (50) sitios para el estacionamiento de vehículos medianos y/o pesados.

(...)

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas

(...)

h.2. Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s).

(...)

k. Instalaciones fabriles, tales como metalúrgicas, químicas, textiles, productoras de materiales para la construcción, de equipos y productos metálicos y curtiembres, de dimensiones industriales. Se entenderá que estos proyectos o actividades son de dimensiones industriales cuando se trate de:

k.1. Instalaciones fabriles cuya potencia instalada sea igual o superior a dos mil kilovoltios-ampere (2.000 KVA), determinada por la suma de las capacidades de los transformadores de un establecimiento industrial. Tratándose de instalaciones fabriles en que se utilice más de un tipo de energía y/o combustibles, el límite de dos mil kilovoltios- ampere (2.000 KVA) considerará la suma equivalente de los distintos tipos de energía y/o combustibles utilizados. Aquellas instalaciones fabriles que, cumpliendo con los criterios anteriores, se emplacen en loteos o uso de suelo industrial, definido a través de un instrumento de planificación territorial que haya sido aprobado ambientalmente conforme a la Ley, sólo deberá ingresar al SEIA, si cumple con el criterio indicado en el numeral h.2 de este mismo artículo.

(...)

ñ) Producción, almacenamiento, transporte, disposición o reutilización habituales de sustancias tóxicas, explosivas, radioactivas, inflamables, corrosivas o reactivas.”

5. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el Proyecto “Centro de Bodegas Lo Boza II” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en razón de las siguientes consideraciones:

5.1 Que, del análisis efectuado para determinar si el Proyecto se enmarca en las situaciones descritas en el literal e.3) del artículo 3° del RSEIA, se puede señalar que, de acuerdo a lo indicado por el Proponente, el Proyecto considera 5 estacionamientos para camiones, por tanto, no cumple con lo establecido en el señalado literal.

5.2 Que del análisis para determinar si las actividades consultadas se enmarcan dentro de las situaciones descritas en el literal h.2. del artículo 3° del RSEIA, se puede señalar que el artículo 2.1.28 de la OGUC dispone que “El tipo de uso Actividades Productivas comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales (...). Las actividades productivas señaladas en el inciso anterior pueden ser calificadas como inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente”. De acuerdo a lo anterior, y teniendo presente las características del Proyecto presentado, se puede concluir que corresponde a una actividad de impacto similar al industrial.

- 5.2.1** Que, dado que la superficie del predio donde se emplazará el Proyecto consultado tiene una superficie total de 124.469,2 m<sup>2</sup> (12,44692 ha), valor que se encuentra por debajo del límite de las 20 ha del presente literal. Además, el Proyecto no superará el 5% de la emisión diaria de algún contaminante causante de la saturación o latencia en la Región Metropolitana de acuerdo a lo indicado mediante Decreto Supremo N°131, publicado en el Diario oficial el 01 de Agosto de 1996, según lo señalado en el Considerando 1.9 de la presente Resolución.
- 5.3** Que, del análisis efectuado para determinar si el Proyecto se enmarca en las situaciones descritas en el literal k.1) del artículo 3° del RSEIA, se puede señalar que, de acuerdo a lo indicado en el Considerando 1.5 de esta Resolución, el Proyecto tiene una potencia instalada inferior a los 2.000 KVA que señala el literal, no configurándose su ingreso al SEIA.
- 5.4** En relación al análisis efectuado para determinar si las actividades consultadas se enmarcan dentro de las situaciones descritas en el literal ñ) del artículo 3° del RSEIA, se señala que el Proyecto no considera el almacenamiento de sustancias peligrosas, por tanto no cumple con lo establecido en el señalado literal y no se configura su ingreso al SEIA.
- 6.** Que, en virtud lo anterior,

#### RESUELVO:

- 1. Que, el Proyecto “Centro de Bodegas Lo Boza II”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en consideración a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en los Considerandos de la presente Resolución.
- Este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Fernando Nicolas Rodriguez Taborga, en representación de Inmobiliaria Reconquista S.A., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.
- En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N° 19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los recursos, acciones o derechos que se pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.
- Además, la validez del presente pronunciamiento queda supeditada a la mantención de las condiciones del Proyecto sometido a consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.
- En otro ámbito, le informo que, de acuerdo al artículo 11 bis de la Ley N°19.300, los Proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al SEIA. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al Proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.



6. Finalmente, le recordamos que, conforme al artículo 52 de la Ley N° 19.300, el incumplimiento de la normativa ambiental constituye una presunción de responsabilidad del autor del daño ambiental.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE POR CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE**

**ANDELKA VRSALOVIC MELO  
DIRECTORA REGIONAL  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

AFA/ACP/MBM

**Distribución:**

- Señor Fernando Nicolas Rodriguez Taborga, Representante de Inmobiliaria Reconquista S.A..  
Correo electrónico: [fernando.rodriquez@cimenta.cl](mailto:fernando.rodriquez@cimenta.cl) , [Ricardo.carter@cimenta.cl](mailto:Ricardo.carter@cimenta.cl) ,  
[m.vidal@mho.cl](mailto:m.vidal@mho.cl) .

**C.C.:**

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del Proyecto 131-P-20.
- Oficina de Partes SEA.