

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, PROYECTO “AVANZA
PARK LO ESPEJO”.**

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 16 de septiembre de 2019, mediante la cual, el señor Theonestio Campos Gines (en adelante “el Proponente”), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “Avanza Park Lo Espejo” (en adelante “el Proyecto”).
2. La Carta RM/P Nº2269 de fecha 26 de diciembre de 2019, del SEA RM, mediante la cual se solicitan antecedentes adicionales al Proponente respecto de la consulta de pertinencia del Vistos 1.
3. La Carta ingresada por el Proponente con fecha 6 de febrero de 2020, mediante el cual el Proponente, adjunta los antecedentes 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 16 de septiembre de 2019 y complementado con fecha 6 de febrero de 2020, el Proponente consulta respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “Avanza Park Lo Espejo”, el cual consiste en la construcción y operación de un centro logístico para arriendo, que cuenta con las siguientes instalaciones:
 - Cuatro bodegas logísticas de grandes dimensiones, con amplios espacios de almacenamiento.
 - Oficinas administrativas para el funcionamiento de la actividad logística.
 - Recintos anexos al uso de las bodegas, tales como: casinos, baños, camarines, portería.
 - Equipamiento recreativo conformado por gimnasio, quincho, sala multiuso.

- Estacionamientos: 568 para vehículos livianos, 290 para bicicletas y 26 para camiones.

El Proponente indica que todo el conjunto de bodegas e inmuebles que se construirán al interior del predio es de uso privado y exclusivo para los usuarios finales del Proyecto, en ningún caso estará abierto ni siquiera su acceso al público general o terceros externos.

- 1.1. El Proyecto se ubicará en la comuna de San Bernardo, Región Metropolitana, emplazado sobre las parcelas 15 y 16 provenientes del ex predio agrícola denominado Hijuela del Campo. El Proyecto se ubicará específicamente en Avenida Chena (ex Roberto Simpson Claro) N°01351 y N°01301.
- 1.2. De acuerdo a los Certificados de Informaciones Previas (CIP) N°1921/2019 y N°1922/2019, ambos de fecha 31 de diciembre de 2019, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San Bernardo, el Proyecto se encuentra en un área urbana, específicamente en la Zona I1 “Zona Industrial Exclusiva Molesta e Inofensiva”, cuyos usos de suelos permitidos son: actividades productivas de carácter industrial de tipo molesto e inofensivo y actividades de servicio de carácter similar al industrial de tipo molesto e inofensivo, equipamiento de comercio, servicios, deporte, social y seguridad, servicio de salud ambulatoria, establecimientos de formación técnico profesional, estaciones de ferrocarriles, terminales de locomoción colectiva, terminales de locomoción colectiva urbana y actividades complementarias a la vialidad y el transporte, calificadas como molestas o inofensivas, talleres calificados como molestos e inofensivos, vivienda del cuidador, área verde. Almacenamiento inofensivo, bodegaje inofensivo, bombas de bencina y/o centros de servicio automotor, y centros comerciales, sólo pueden localizarse frente a vías de perfil igual o superior a 20 metros.

Además, ambas propiedades se encuentran afectas a declaratoria de utilidad pública por ensanche de Avenida Chena.

Se indica también, que las propiedades presentan insuficiencia de urbanización de: pavimentación calzadas y veredas, agua potable, alcantarillado y otros (para lo cual debe tomar línea de edificación vigente). Finalmente, en ambos CIP se señala que los predios cuentan con certificado de obras de urbanización garantizadas N° 28 de fecha 31 de mayo de 2019.

- 1.3. Según lo indicado en el plano de loteo aprobado con resolución municipal 31 del 7 de Julio de 1989, adjunto en el Anexo 9b. Loteo APLE, el Proyecto se emplaza en una superficie total de terreno de 183.407,00 m² (18,34 ha), que contempla la superficie de los predios a ocupar: parcela 15 (88.605 m²) y parcela 16 (94.802 m²). El Proyecto contempla una superficie construida de 114.037,66 m², distribuidos según se detalla en la siguiente tabla:

Tabla N° 1. Cuadro de superficies construidas del Proyecto.

OBRA	FUNCIÓN	SUPERFICIE m ²
Bodega 1	Bodega Logística	18.681,85
Oficinas	Oficinas en altillo	1.007,00
TOTAL BODEGA 1		19.688,65
Bodega 2	Bodega Logística	42.214,80
Oficinas	Oficinas en altillo	450,00
Bodega	Bodega en altillo	800,00
TOTAL BODEGA 2		43.464,80
Bodega 3	Bodega Logística	25.432,00
Oficinas	Oficinas en altillo	450,00
Bodega	Bodega en altillo	706,00
TOTAL BODEGA 3		26.588,00

Bodega 4	Bodega Logística	18.490,91
Oficinas	Oficinas en altillo	450,00
Bodega	Bodega en altillo	750,00
TOTAL BODEGA 4		19.690,91
Edificio Oficinas	Piso 1	996,00
	Piso 2	996,00
	Piso 3	996,00
TOTAL EDIFICIO OFICINAS		2.988,00
Equipamiento Recreativo	Gimnasio	227,48
	Quincho	82,22
TOTAL EQUIP. RECREATIVO		309,70
Recintos Anexos	Casino 1	633,55
	Casino 2	633,55
	Portería	40,50
TOTAL RECINTOS ANEXOS		1.307,60
TOTAL EDIFICADO		114.037,66

Fuente: Elaboración propia a partir de la tabla N°1 de la presentación singularizada en el Vistos N°1.

- 1.4. Según lo indicado por el Proponente en la presentación singularizada en el Vistos N°3 y tal como consta en las cartas N° 1642 y N°1677 de fechas 4 y 10 de diciembre de 2018 respectivamente, ambas emitidas por Aguas Andinas S.A., los predios donde se emplazará el Proyecto están fuera del área de concesión de la empresa, por lo cual no se otorga certificado de factibilidad para el servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.

Por tanto, de acuerdo a lo que consta en la presentación singularizada en el Vistos N°3, específicamente en carta N°003774 de fecha 1 de marzo de 2019 emitida por Aguas Andinas S.A., la compañía indica una solución para ejecutar el proyecto de bodegaje, donde trabajarán 20 personas y se consideran 1.400 m² de áreas verdes, con un consumo medio diario de 0,15 litros por segundo de agua. Dicha solución de agua potable es planteada por el Proponente en su presentación singularizada en el Vistos N°3 y consiste en realizar la extensión de una matriz de agua potable de 110mm desde el cruce de Av. Lo Espejo con Av. Chena hasta enfrentar la propiedad a una distancia aproximada de 350 metros por Av. Chena vereda poniente. Una vez contando con factibilidad de conexión a la red pública de agua potable se proyecta para la propiedad la instalación de un medidor de diámetro 80 mm para abastecer a la propiedad. Posteriormente lo tramitará en la empresa sanitaria Aguas Andinas S.A.

En cuanto a la solución de aguas servidas, se considera una solución particular con la alternativa de proyectar redes de recolección independientes al interior del terreno para cada instalación de cada bodega. Cada una de estas redes tienen como destino fosa séptica y drenes de absorción, de diferentes tamaños y de acuerdo a la cantidad de usuarios o trabajadores que involucre cada recinto. El Proyecto correspondiente será tramitado en la Seremi de Salud de la Región Metropolitana.

- 1.5. La fase de construcción del Proyecto tiene una duración aproximada de 20 meses, con una mano de obra de 100 personas promedio y contempla las siguientes obras y actividades:
- Faenas Previas: cierres perimetrales, instalaciones provisorias (oficinas, baños, bodegas, comedores, áreas de trabajo), contratación de mano de obra, excavaciones, mecánica de suelos, movimiento de tierras, trazados y niveles.
 - Recepción de materiales.

- Obra gruesa: Fundaciones, estructura de bodegas, entre otros.
 - Obras exteriores: circulaciones vehiculares, adenes de carga y descarga, patios de maniobras, estacionamientos, acceso y salida.
 - Áreas verdes.
 - Término de la fase de construcción: retiro de instalaciones de faena, limpieza y restauración del terreno.
- 1.6. La fase de operación dará inicio una vez que el centro de bodegaje y distribución tenga los permisos correspondientes para su funcionamiento y consistirá en actividades administrativas, de recepción, almacenamiento y distribución de insumos o productos a definir dependiendo de cada cliente.
- El Proponente indica que el almacenamiento en todo evento será de productos no peligrosos y que el proyecto no produce, almacena, transporta, ni dispone o reutiliza habitualmente sustancias tóxicas, explosivas, radioactivas, inflamables, corrosivas o reactivas.
- 1.7. En cuanto a las emisiones se indica que la fase de construcción del Proyecto, considera movimientos de tierra y tránsito vehicular en su fase inicial de faenas previas, obra gruesa, obras exteriores y término de obras; se manejará con precaución la circulación de vehículos con una velocidad moderada con el objeto de minimizar la emisión de material particulado. En la fase de operación no se considera generar emisiones contaminantes a la atmósfera, ya que la carga y descarga de elementos a almacenar en las bodegas se producirá con motor de vehículos apagado. Además de cualquier posible espera de andén para la actividad de carga y descarga, debe ser efectuada en los estacionamientos habilitados con motor apagado de igual forma. Por tanto, el Proponente indica que la actividad de almacenamiento al interior del proyecto de bodegaje no generará emisiones diarias de ningún tipo de contaminante que sea causante de la saturación o latencia de la zona por sobre el 5% a nivel regional.
- 1.8. Respecto a los residuos líquidos generados en la fase de construcción, estos corresponderán a las aguas servidas de los servicios higiénicos, por lo cual se contará con baños químicos para el personal. Los residuos líquidos que se generarán durante la fase de operación corresponden a las aguas servidas provenientes de los servicios higiénicos.
- 1.9. En cuanto a los residuos sólidos en la fase de construcción se generarán residuos correspondientes a los excedentes de los distintos materiales tales como: descartes de fierros y metales, telas y maderas, plásticos de embalaje, envases, ropas de trabajo desechables y todos asimilables a domiciliarios como: restos de comida, papel, cartón, vidrio, latas, entre otros. También se generan en la etapa de terminaciones residuos peligrosos menores como huaipes usados, tarros de pinturas, entre otros que serán manejados y dispuestos conforme al D.S. 148/2004 del Ministerio de Salud.
- Durante la fase de operación se generarán residuos correspondientes a desechos plásticos de embalaje, papel, cartón, residuos de madera (pallets deteriorados), residuos asimilables a domiciliarios (cartón, vidrio, latas, entre otros). En esta fase no se generarán residuos peligrosos.
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, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto “Avanza Park Lo Espejo”, 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 camiones, 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).”

(...)

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

4. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el Proyecto “Avanza Park Lo Espejo” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:

- 4.1 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 26 estacionamientos para camiones, por tanto, no cumple con lo establecido en el señalado literal.

- 4.2 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.

- 4.2.1 Que, el artículo 1.1.2 de la OGUC define como urbanizar “*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de*

Urbanismo y Construcciones que corresponden según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo”.

- 4.2.2** Que, el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que *“Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”.*
- 4.2.3** Que, dado que la superficie de los predios donde se emplazará el Proyecto consultado tiene una superficie total de 183.407,00 m² (18,34 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 por el Supremo N°131, publicado en el Diario oficial el 01 de Agosto de 1996, según lo señalado en el Considerando 1.7 de la presenta Resolución, no se configura su ingreso al SEIA por esta tipología.

Se hace presente al Proponente, que el proyecto por el que consulta no ingresa al SEIA, sin embargo al urbanizar cualquiera de los otros predios contemplados en la Resolución de Subdivisión N°31 de fecha 7 de junio de 1989, emitida por la Ilustre Municipalidad de San Bernardo con uso industrial, tal como se realizó para las parcelas N° 15 y 16 consultados, deberá ingresar a evaluación en el SEIA, pues se configuraría su ingreso por cumplir con el literal h.2 del artículo 3° del RSEIA.

- 4.3** 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.
- 5.** Que, en virtud lo anterior,

RESUELVO:

- 1. Que, el Proyecto “Avanza Park Lo Espejo”, 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 Theonestio Campos Gines, 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.

4. 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.
5. 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 CARTA CERTIFICADA AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE

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

CQR/ACP/MBM

Distribución:

- Señor Theonestio Campos Gines. Correo electrónico: t.campos@campos-chile.cl, r.nunez@campos-chile.cl, j.carrasco@campos-chile.cl , j.salinass@campos-chile.cl .

C.C.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del Proyecto 226-P-19.
- Oficina de Partes SEA.
- Gestión Doc N°3.203/20.

