

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, PROYECTO “BODEGAS PRINCESA, COMUNA QUILICURA”.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 0050**

**SANTIAGO, 23 ENE 2020**

**VISTOS:**

1. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencia (e-pertinencias) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), firmada con clave única con fecha 11 de noviembre de 2019, mediante la cual, el señor Federico Antonio Saieg Jalaff, en representación de Inversiones Denim Limitada (en adelante el “Proponente”), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del Proyecto “Bodegas Princesa, Comuna Quilicura” (en adelante el “Proyecto”).
2. El Oficio Ordinario N° 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”*.
3. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N° 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 N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 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 N° 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 11 de noviembre de 2019, el Proponente consulta respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “Bodegas Princesa, Comuna Quilicura”, el cual consiste en la construcción y venta de 4 naves o edificios paralelos entre sí, con un total de 80 unidades de bodegas cuyas superficies fluctúan entre 260 m<sup>2</sup> y 350 m<sup>2</sup>, además posee un edificio de servicios u oficinas de 3 pisos más un subterráneo.
- 1.1. El Proyecto se ubica en la comuna de Quilicura, Región Metropolitana, específicamente en Caletera General San Martín N°8.000. Las coordenadas referenciales del polígono de ubicación del Proyecto se indican en la siguiente tabla:

Tabla N° 1. Coordenadas Referenciales de ubicación del Proyecto (Datum WGS84, huso 19).

PUNTO	Este (m)	Norte (m)
V1	342.052	6.308.491
V2	342.352	6.308.625
V3	342.389	6.308.494
V4	342.093	6.308.363
V5	342.067	6.308.417
V6	342.087	6.308.431

Fuente: Tabla N° 3 del Vistos N° 1.

- 1.2. De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 2099 de fecha 4 de abril de 2019, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Quilicura, el Proyecto se encuentra en un área de extensión urbana, específicamente en la zona "Industrial Exclusiva", cuyos usos de suelos permitidos son: actividades industriales o de carácter similar (molestas e inofensivas), equipamiento de nivel metropolitano, intercomunal y comunal, excepto salud y educación, se permitirá servicio de salud de atención ambulatoria y establecimiento de formación técnico profesional, actividades complementarias al transporte y vivienda cuidadores.

Se indica también, que la propiedad se encuentra afecta a utilidad pública para la apertura de las calles: Galvarino (vía troncal T34N) y Puente Verde (vía troncal T4N), y las obras de urbanización de las áreas afectas a declaratoria (Art. 134° LGUC) corresponden a: Pavimentación, plantaciones y obras de ornato y otros (sup. Min. Arborización: 10% predio Art. 6.1.3.1 del PRMS).

- 1.3. El Proyecto se emplaza en una superficie de terreno de 39.560 m<sup>2</sup> (3,956 ha), y contempla una superficie construida de 26.875,96 m<sup>2</sup>, distribuidos según se detalla en la siguiente tabla:

Tabla N° 2. Cuadro de superficies construidas del Proyecto.

PARTES Y OBRAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Nave 1	7.085,6
Naves 2 y 3	11.499,44
Nave 4	6.642,96
Servicios generales	1.6.12
Control de acceso segundo piso	35,96
<b>Superficie Total Construida</b>	<b>26.875,96</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de la tabla N° 4 del Vistos N° 1.

- 1.4. De acuerdo a lo indicado por el Proponente en el ítem 4.7.3 del Vistos N° 1 el total de la capacidad instalada corresponde a 900 KVA, abastecida por ENEL Distribución Chile S.A.
- 1.5. Según consta en el certificado N° FAC\_18\_2019 de fecha 10 de mayo del 2019 otorgado por la empresa Explotaciones Sanitarias S.A., el Proyecto cuenta con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.
- 1.6. La fase de construcción del Proyecto se llevará a cabo en dos etapas, la primera con una duración de 10 meses y una segunda de 8 meses. Contempla las siguientes obras: Preparación del terreno, fundaciones y cimientos, pavimentos de hormigón, construcción estructura y revestimientos metálicos galpón principal, revestimientos laterales, los módulos de oficinas, terminaciones galpón principal, obras pavimentación exterior y otras obras exteriores (arborización, luminarias de patio).
- 1.7. El Proyecto contempla un total de 211 estacionamientos, según se detalla en la siguiente tabla:

Tabla N°3. Estacionamientos del Proyecto.

ESTACIONAMIENTOS	CANTIDAD
Estacionamiento de vehículos	142
Estacionamientos discapacitados	3
Estacionamientos camionetas 30 m <sup>2</sup>	5
Estacionamientos bicicletas (1 de cada 2 estacionamientos)	61

Fuente: Elaboración propia a partir de la Tabla N° 5 del Vistos N° 1.

- 1.8. La fase de operación del Proyecto contempla la venta de bodegas con oficina, que se encuentran en una zona industrial exclusiva, por lo cual las actividades que se desarrollarán solo pueden ser las descritas en el literal 1.2, según lo indicado por el titular el tipo de ocupación de las bodegas puede ser por ejemplo bodegaje y distribución de ropa de cama, como también arriendo de maquinaria de altura, debiendo ajustarse a los dispuesto por el permiso de edificación y la calificación de la actividad.

No se considera la venta de bodegas para almacenamiento de sustancias peligrosas.

- 1.9. El Proyecto no contempla una fase de abandono, según lo indicado por el Proponente se proyecta como indefinido dado que corresponde a un condominio industrial.

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 “Bodegas Princesa, Comuna Quilicura”, debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:

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

*h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

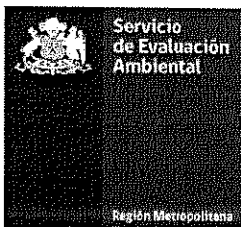
*h.2. Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia 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 “Bodegas Princesa, Comuna Quilicura” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:

- 4.1 Respecto al análisis del literal h.1 del artículo 3° del RSEIA, se señala que se entenderá por equipamiento lo señalado en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “OGUC”), que define equipamiento como “*construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.*”; además, el artículo 2.1.27 de la citada ordenanza, señala que “*El tipo de uso Equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.*” Por su parte, la OGUC en su artículo 2.1.33 indica que “Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de



ellas: científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios” Para el caso del Proyecto no es posible enmarcarlo dentro de ninguna de las actividades del mencionado artículo, no configurándose su ingreso al SEIA.

- 4.2 En relación al análisis del literal h.2. del artículo 3° del RSEIA, se señala que si bien el Proyecto es una actividad industrial, como toda actividad de bodegaje y almacenamiento, el presente proyecto no contempla obras de loteo y/o urbanización, y además su superficie es 3,956 ha, valor que se encuentra por debajo del límite de las 20 ha del presente literal, no configurándose su ingreso al SEIA.
- 4.3 En relación al análisis efectuado para determinar si las actividades consultadas se enmarcan en las situaciones descritas en el literal ñ) del artículo 3° del RSEIA, se señala que el Proyecto no considera el almacenamiento de sustancias peligrosas, no configurándose su ingreso al SEIA.
5. Que, en virtud lo anterior,

#### RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto “Bodegas Princesa, Comuna Quilicura”, 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.
2. Este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Federico Antonio Saieg Jalaff, 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.
3. 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**

  
KQV/ACP/MBM



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



**Distribución:**

- Señor Federico Antonio Saieg Jalaff. Correo electrónico: [mpaz@ecosam.cl](mailto:mpaz@ecosam.cl).

**C.C.:**

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del Proyecto 270-P-19.
- Oficina de Partes SEA.

