

Santiago, 22 de octubre de 2020

MAT.: Objeta argumentos del
titular como parte del REQ-021-
2020

Señor
Cristóbal de la Maza
Superintendente del Medio Ambiente
Presente

A través del sitio web snifa.sma.gob.cl tomé conocimiento de la presentación, con fecha 16 de octubre de 2020, del titular del proyecto "Centro de Distribución Cencosud" (CDC) al que se refiere el procedimiento de requerimiento de ingreso N° REQ-021-2020.

En su presentación el titular argumenta que el permiso N° 340-95 fue otorgado por la DOM de la Pudahuel al proyecto CDC en la oportunidad correspondiente, esto es en el marco de su ejecución inmaterial, que dicho permiso constituye el marco esencial de ejecución inmaterial y material del CDC, así como su operación hasta la actualidad.

Luego, el titular plantea que si bien se hicieron adecuaciones al permiso de construcción originalmente otorgado (N° 340-95), el objeto de esa autorización se mantuvo, requiriéndose algunos ajustes a los requerimientos del nuevo propietario. Menciona también que si el proyecto hubiera sido tan distinto como indica la denunciante, el órgano competente podría haber requerido la tramitación de un nuevo permiso, lo cual no hizo.

Sobre esos argumentos, pido a la SMA que tenga en consideración que según consta en el documento ingresado por el titular, el **Permiso N° 340-95 corresponde a un permiso de edificación general, que abarca todas las edificaciones del loteo Santiago Poniente Sector 2** (Hijuela N° 04 Ex Fundo Las Casas de Pudahuel)

y no a la edificación autorizada en el Lote 03 que es donde se construyó el CDC.

En efecto, el permiso otorgado hace referencia a una superficie de terreno de 298.000 m² (29,8 ha) y una superficie edificada total de 233.912,3 m², que son consistentes con el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 049 de 10 de mayo de 2000. El CDC ocupa el Lote 03 que tiene una superficie de 17,4 ha y dispone de 45.000 m² edificados según el Subgerente de Operaciones del CDC.

Por otro lado, es necesario que la SMA tome en cuenta que a la fecha de esa modificación de proyecto solicitada por Santa Isabel S.A., entre noviembre de 1997 y septiembre de 2000, la normativa de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) sobre modificación de proyectos era distinta de la que entró en vigor el 25 de junio de 2001 (D.S. N° 75 Minvu y modificaciones posteriores). La normativa vigente en esa época estaba definida en el artículo 5.1.21 de la OGUC:

Artículo 5.1.21. Si después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en la ejecución de las obras correspondientes, las respectivas solicitudes se tramitarán en documentos adicionales, con los antecedentes que exija la Dirección de Obras Municipales, debiendo dichos documentos ser suscritos por el proyectista autor del proyecto que se desea modificar o por un nuevo profesional competente. Una vez aprobados los nuevos expedientes, se agregarán al legajo original.

Por lo tanto, entre noviembre de 1997 y septiembre de 2000 no existía en la OGUC la limitante referida al porcentaje máximo de 5% de aumento de la superficie edificada y otras condiciones que ahora restringen las posibilidades de alterar un proyecto de edificación antes de la recepción definitiva de la obra, sin necesidad de solicitar un nuevo permiso.

Como se mencionó, el permiso N° 340-95 corresponde a un permiso de edificación de todo el loteo (similar al del loteo Izarra de Lo Aguirre también otorgado en 1995) y se refería a edificaciones industriales genéricas, ya que luego podían ser modificadas con amplia libertad por el propietario dada la normativa de la OGUC ya señalada. Eso permitió en Pudahuel múltiples desarrollos con la normativa del Plan Intercomunal de Santiago en lugar del PRMS, la mayor parte de ellos irregulares, asunto que la Contraloría está investigando desde marzo de 2019.

Entre noviembre de 1997 y septiembre de 2000 Santa Isabel S.A. pudo realizar un cambio de consideración al proyecto de edificación autorizado en el Lote 03 para que correspondiera al CDC, **alterando radicalmente el objeto original de la autorización de la DOM y eso fue posible sin necesidad de tramitar un nuevo permiso porque la OGUC lo permitía.**

Todo lo anterior permite refutar los argumentos del titular señalados en el ingreso de 16 de octubre, como se muestra a continuación.

Argumento del titular	Contra argumento
El proyecto de edificación autorizado por el permiso N° 340-95 solamente fue ajustado para adecuarse a los requerimientos de Santa Isabel S.A.	No, el permiso N° 340-95 de 1995 abarca todas las edificaciones del loteo denominado Santiago Poniente Sector 2. Esas edificaciones tenían destino industrial o equipamiento. Santa Isabel S.A. realizó un cambio de consideración a la edificación industrial genérica autorizada en 1995 en el Lote 03 para desarrollar allí el CDC.
Al tratarse solamente de ajustes, la DOM de Pudahuel no requirió la tramitación de un nuevo permiso.	No, antes de 2001 la OGUC entregaba amplia libertad para modificar los proyectos de edificación, sin necesidad de solicitar un nuevo permiso.

Argumento del titular	Contra argumento
<p>Esos ajustes permitieron mantener el objeto originalmente asignado por la autorización de la DOM de 1995.</p>	<p>No, el objeto de la autorización de 1995 fue permitir el desarrollo de un loteo en un terreno de 29,8 ha que incluía genéricamente industrias y equipamiento, acorde a la normativa del antiguo Plan Intercomunal de Santiago. Ese objeto fue modificado por Santa Isabel S.A. al realizar un cambio de consideración a la edificación industrial genérica autorizada en el Lote 03 en 1995.</p>
<p>Todo lo anterior da cuenta de un proceso continuo, permanente e ininterrumpido de ejecución de acciones inmatrimoniales hasta la finalización de la fase de construcción acaecida el año 2000.</p>	<p>No, las acciones inmatrimoniales asociadas al CDC se iniciaron después del 28 de noviembre de 1997 cuando Santa Isabel S.A. adquirió el terreno del loteo Santiago Poniente Sector 2.</p> <p>Las gestiones realizadas antes del 28 de noviembre de 1997 están asociadas a la tramitación de un loteo industrial-equipamiento, genérico, emplazado en un terreno de 29,8 ha.</p>

En mérito de estos antecedentes y dado que la denuncia de elusión fue realizada hace más de 2 años, solicito que a la brevedad la SMA se pronuncie definitivamente sobre la obligación del CDC de someterse al SEIA.

Se despide atentamente,



 Gisela Vila
 Concejal
 Ilustre Municipalidad de Pudahuel
 +56224407300 anexo 8208
 Cel +56992262797