

Pudahuel, 7 de marzo de 2022

Señor
Benjamín Muhr Altamirano
Fiscal (S)
Superintendencia del Medio Ambiente
Presente

En mi calidad de denunciante y en relación con su oficio Ord. N° 440 de 28 de febrero de 2022 me permito entregar a Ud. nuevos antecedentes que sirven para demostrar que el proyecto "Centro de Distribución Cencosud" (CDC) comenzó su ejecución material cuando ya estaba en vigor el SEIA y, por lo tanto, antes de ejecutarse debió obtener la respectiva Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable.

En primer lugar, la siguiente imagen muestra una porción del "Plano Ley de Copropiedad Inmobiliaria" autorizado por la DOM de Pudahuel mediante el Certificado N° 49 de 10 de mayo de 2000, plano archivado en el CBR de Santiago con el número 669 correspondiente a la ley N° 19.537. La imagen muestra una serie de observaciones con respecto al plano autorizado.

Observaciones contenidas en "Plano Ley de Copropiedad Inmobiliaria"

OBSERVACIONES :

01. ESTE PROYECTO ESTA BAJO EL REGIMEN DE APROBACION DISPUESTO EN EL ART. 5.1.5. DEL D.S. 47 DE 16.04.1992 DE VIVIENDA Y URBANISMO (ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES), QUE ESTABLECE QUE LAS NORMAS DE APROBACION DEL PROYECTO SON LAS QUE ESTABAN VIGENTES ANTES DE LA PUBLICACION DE LA RESOLUCION # 20 DEL H. C. REGIONAL METROPOLITANO (D.O. DEL 04.11.1994), EN ESPECIAL EN LO CITADO EN SU ART. 5 TRANSITORIO INCISO II.
02. REGLAMENTACION DEL CONDOMINIO EN REGLAMENTO DE COPROPIEDAD AL QUE DEBEN CEFIRSE ESTRICTAMENTE LOS COMUNEROS (PROYECTO PARA USO INDUSTRIAL INOFENSIVO Y ALMACENAMIENTO INOFENSIVO EXCLUSIVOS. ETAPA 21: USO COMERCIAL Y COMUNITARIO (SERVICIOS DEL CONDOMINIO), REGLAMENTO DE COPROPIEDAD INSCRITO EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE SANTIAGO A FOJAS 10718 NUMERO 10508 DEL AÑO 2000.
03. LA VIALIDAD INTERIOR DEL CONDOMINIO SE ENTREGA A BIEN NACIONAL DE USO PUBLICO BAJO ADMINISTRACION MUNICIPAL, AL RECEPCIONARSE LA URBANIZACION DEL CONDOMINIO EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LA LEY.
04. LOS CUADROS DE SUPERFICIES CONSIGNADOS EN ESTE PLANO, CORRIGEN, RECTIFICAN Y MODIFICAN A LOS QUE SE ENCONTRABAN CONSIGNADOS POR SEPARADO EN LAS LAMINAS DEL P.E. 340/96, DE LA D.O.M. DE PUDAHUEL, SUSTITUYENDOSLOS Y ANULANDOSLOS, ESPECIALMENTE LO QUE DICE RELACION CON LOS LOTES, ETAPAS Y/O SUBETAPAS DE EDIFICACION, ESPECIALMENTE REFERIDAS EN LA MODIFICACION DEL P.E. 340-96 SOLICITADA POR EL ARQUITECTO, SR. JOSE GUERRA, POR SI Y POR LOS PROPIETARIOS SEGUN CARTA DEL 07 DE AGOSTO DE 1997 (EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LOS ARTS. 3.1.9. Y 5.1.21. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES), SIN QUE LA NUEVA NUMERACION DE ESTAS ETAPAS Y/O SUBETAPAS SEA TAKATIVA O RESTRICTIVA, RACIONALIZA Y REUBICA LA POSICION DE LOS LOTES Y AREAS EN LOS SECTORES EN QUE SE EMPLAZAN LOS TERRENOS QUE SON BIENES COMUNES DEL CONDOMINIO. ADEMAS, EN ELLOS SE CONSIGNAN LOS VALORES DE LAS ALICUOTAS DE PRORRATEO DEL CONDOMINIO.
05. EL AREA INSERTA EN EL POLIGONO "J-1-53-55-J" CORRESPONDE ZONA DE PROTECCION DEL BORDE DEL RIO MAPOCHO (LINEA "J-1" CORRE PARALELA A 100 METROS DEL EJE DEL RIO), PARA LA RECEPCION FINAL DE LA URBANIZACION DE LOS LOTES 19, 20 Y 21, SE DEBERA ACREDITAR QUE ESTAN EJECUTADAS LAS OBRAS DE ARTE INDICADAS EN EL PROYECTO APROBADO DE PROTECCION DEL BORDE DEL RIO EN SU DESLINDE CON LA HIJUELA 4.
06. LOS LOTES 19, 20 Y BIEN COMUN 2, LOCALIZADOS EN LA ZONA DE PROTECCION DEL RIO MAPOCHO, SON AREAS VERDES, EN CONFORMIDAD A LO CONSIGNADO EN LA OBSERVACION 05. PRECEDENTE, Y EQUIVALEN AL 7,79 % DEL AREA URBANIZABLE DEL CONDOMINIO.
07. EL LOTE 21 CORRESPONDE A EQUIPAMIENTO EQUIVALENTE AL 2,14 % DEL AREA URBANIZABLE DEL CONDOMINIO.
08. AREA URBANIZABLE DEL CONDOMINIO = 249.982,83 M2.
09. AREA INSERTA EN POLIGONO "B-08-A-F-B" SE CEDE GRATUITAMENTE A BIEN NACIONAL DE USO PUBLICO POR ENSANCHE DEL CAMINO A LA BOTELLA.
10. AREA INSERTA EN POLIGONO "09-10-11-12-09" DE 700,98 m2. ES BIEN COMUN # 1. DONDE SE EMPLAZA EL POZO, INSTALACIONES Y PLANTA DE AGUA POTABLE DEL CONDOMINIO. EL AREA INSERTA EN EL POLIGONO "56-57-54-55-56" ES BIEN COMUN # 2. DONDE SE EMPLAZA LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS DEL CONDOMINIO Y SUS INSTALACIONES. AMBOS BIENES COMUNES SE TRATARAN COMO PARQUES Y QUEDARAN BAJO CONTROL DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.
11. LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS INSCRITA EN EL POLIGONO 56-57-54-55-56 TIENE CARACTER MODULAR Y POR CONSIGUIENTE EL PROPIETARIO SE SOMETE A SU EVENTUAL DESPLAZAMIENTO EN EL LOTE, DE SER NECESARIO COMO OBLIGACION DE LA VIALIDAD DE LA COSTANERA NORTE FORMULADA EN EL P.R.M.S.
12. SERVIDUMBRES PERPETUAS, GRATUITAS E IRRESTRICIAS DE ACUEDUCTO Y DE TRANSITO QUE SE OTORGAN EN EL CONDOMINIO:
 - a. AREA INSCRITA EN POLIGONOS: "50-a-b-56-50" DE 509,20 m2. QUE AFECTA A LOTE 19; "56-b-b'-c-54-55-56" QUE AFECTA A BIEN COMUN # 2; Y "c-d-53-54-c" DE 235,19 m2. QUE AFECTA A LOTE 19; DAN ACCESO A BIEN COMUN # 2. Y A HIJUELA 5 QUE COLINDA AL ORIENTE DE LA HIJUELA 4. Y PERMITEN EL PASO DE LAS INSTALACIONES DE CONEXION DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS CON EL CONDOMINIO (ADEMAS EN ESTAS AREAS SE MANTIENE LA SERVIDUMBRE OTORGADA EN FAVOR DE LAS HIJUELAS 16 Y 17 DE HIDRONOR CHILE S.A.)
 - b. AREA INSERTA EN POLIGONOS: "a-f-g-h-i-j-k-l-11-m-n-5-e" DE 1.182,34 m2. Y "o-p-y-z-c" DE 357,21 m2. QUE AFECTAN AL LOTE 18; Y "p-q-r-w.x.y-p" DE 1.422,30 m2. Y "r-s-v-w-r" DE 688,27 m2. Y "s-t-u-v-s" DE 157,60 m2. QUE AFECTAN AL LOTE 03, DAN ACCESO A BIEN COMUN # 1. Y PERMITEN EL PASO DE LAS INSTALACIONES DE CONEXION DE LA PLANTA DE AGUA POTABLE CON EL CONDOMINIO.

En el **punto 04** de la imagen anterior se indica que con fecha 7 de agosto de 1997 el arquitecto autor del proyecto de loteo, en representación de los propietarios, solicitó a la DOM de Pudahuel modificar el Permiso de Edificación N° 340-1995 en conformidad a lo dispuesto en los artículos 3.1.9 y 5.1.21 de la OGUC. En esa fecha, esos artículos establecían lo siguiente:

Artículo 3.1.9. *Si después de concedido el permiso correspondiente y antes de la recepción definitiva de las obras, hubiere necesidad de introducir cambios que no signifiquen, a juicio del Director de Obras Municipales, una alteración al proyecto inicialmente concebido y ya aprobado o a las obras respectivas, se elevará y tramitará la correspondiente solicitud, adjuntando los antecedentes y planos complementarios exigidos por el Director de Obras Municipales. Una vez aprobado el cambio solicitado, los antecedentes serán agregados al legajo original del proyecto.*

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.*

Para los efectos de la aplicación del punto 6. de la tabla contenida en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerará modificación de proyecto sólo aquellos cambios que se introduzcan a proyectos de edificación antes de la recepción final de las obras y que produzcan aumento de la superficie edificada o reclasificación de la construcción de acuerdo a las tablas de costos unitarios que para estos efectos elabora el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Los derechos municipales por modificaciones de proyecto se calcularán sobre el exceso de costo que represente el proyecto modificado sobre el proyecto inicial.

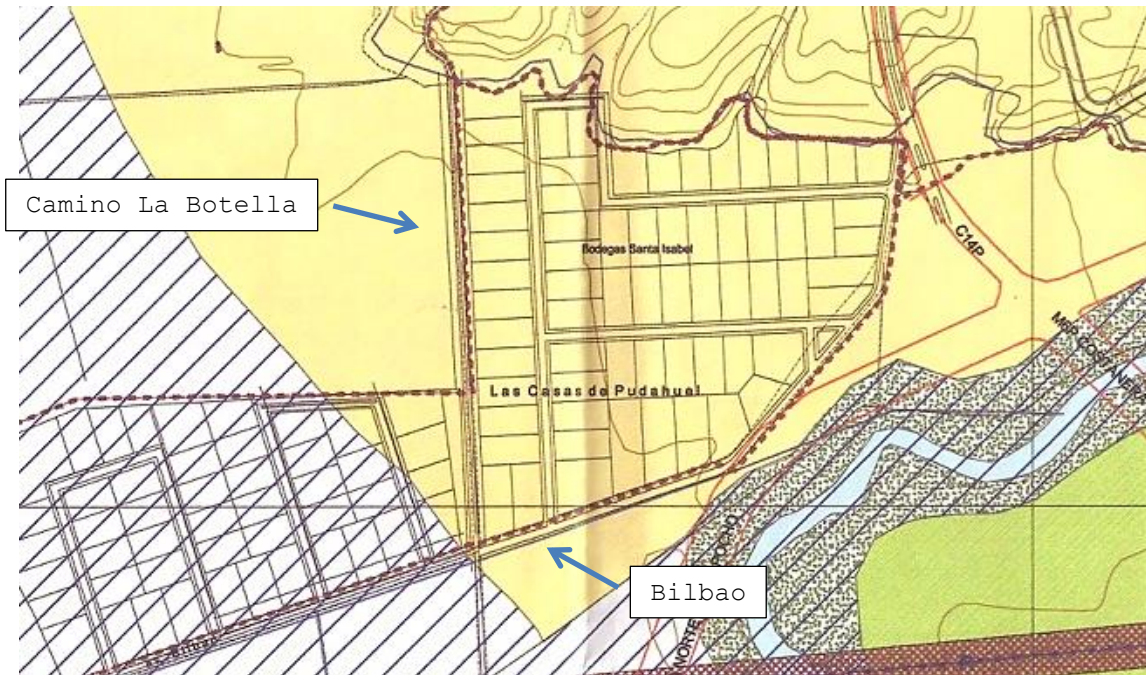
Lo anterior reafirma lo que indique a la SMA con fecha 22 de octubre de 2020 referido a que no era obligatorio solicitar un nuevo permiso de edificación para el CDC, como planteó el titular en su presentación de 16 de octubre, bastaba una modificación del proyecto de loteo pues no había un límite

explícito a dichos cambios, quedando a criterio de la DOM determinar si el cambio solicitado significaba una alteración al proyecto inicialmente concebido; lo que fue modificado en 2001 a través del artículo 5.1.18 de la OGUC, estableciéndose como máximo un 5% de incremento de la superficie edificada y otras restricciones, que en caso de no cumplirse obligan a solicitar un nuevo permiso de edificación.

Entre otros cambios, la modificación de proyecto de loteo solicitada el 7 de agosto de 1997 habría generado el Lote 03 de 17,4 ha donde se construyó el CDC. Esto era necesario porque el proyecto de loteo original, autorizado por el Permiso de Edificación N° 340-1995, consideraba una serie de lotes de menor tamaño que era necesario fusionar para generar un predio suficientemente grande como para emplazar el CDC.

Eso se deduce de las siguientes imágenes que muestran el loteo Santiago Poniente Sector 2 (junto a los Sectores 1 y 3, al poniente y oriente, respectivamente) superpuestos en un plano elaborado por el Departamento de Asesoría Urbana de la municipalidad de Pudahuel para la tramitación ambiental de una actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) iniciada en noviembre de 2002, de la cual se desistió en diciembre de 2006 según se constata el sitio web del SEIA.

Detalle Plano PUD-01/06



Fuente: sitio web SEIA, DIA Plan Regulador de Pudahuel, 2002

Es relevante indicar que en el plano de copropiedad de 2000 se indica que en el Lote 03 estaba previsto un etapamiento de las construcciones, que en la subetapa denominada 03-A1 consideraba 46.103,87 m² edificados, valor que coincide casi exactamente con la superficie recepcionada por la DOM de Pudahuel según los certificados que adjuntó el titular en su presentación de 14 de julio de 2020 ante la SMA.

Por aplicación del artículo 116 de la LGUC, no cabe sino concluir que la ejecución material del CDC solo pudo iniciarse, conforme a derecho, después del 7 de agosto de 1997 puesto que para edificar el CDC era necesario obtener la aprobación de la modificación del loteo Santiago Poniente Sector 2 por parte de la DOM de Pudahuel, debido a que el Permiso de Edificación N° 340-1995 no lo permitía pues se trataba de un proyecto de loteo con múltiples predios de menor tamaño (como se observa en la imagen anterior) cada uno con construcciones genéricas destinadas a bodegas y/o equipamientos, así lo indican las especificaciones técnicas incluidas por el titular en su presentación de 14 de julio de 2020.

Resulta de lo anterior que la modificación solicitada el 7 de agosto de 1997 es la solicitud de autorización para la construcción del CDC y no la de 1995 como plantea el titular pues esa solicitud original fue hecha por los propietarios iniciales del loteo (integrantes de la familia Galmez Balari)

para edificaciones industriales y de equipamiento genéricas y no para una instalación especializada como es el CDC.

Según estos antecedentes, Santa Isabel S.A. adquirió el loteo Santiago Poniente Sector 2 una vez que la DOM de Pudahuel autorizó la modificación solicitada en agosto de 1997 o cuando existía certeza de que así ocurriría pues esa autorización dependía de una decisión de la DOM de Pudahuel que no estaba reglamentada con detalle, descansaba en el criterio de esa autoridad municipal.

Nótese que si la DOM de Pudahuel hubiese rechazado la modificación del proyecto de loteo, la alternativa de Santa Isabel S.A. para construir el CDC era solicitar un nuevo permiso de edificación, pero desde noviembre de 1994 el PRMS no permite actividades productivas de impacto similar al industrial en ese sector por ser de Interés Silvoagropecuario Mixto-1 (ISAM-1), lo que habría impedido la construcción del CDC. Sobre esto, pido que la SMA revise el oficio adjunto correspondiente a otro de los proyectos que denuncié en 2018 y que fue aprobado en similares condiciones que el Loteo Santiago Poniente Sector 2, allí queda en evidencia la importancia de la normativa vigente del PRMS en el análisis ambiental de proyectos ubicado en el área rural.

Solicitudes

En mérito de los antecedentes presentados, solicito que la SMA tenga a bien realizar las siguientes acciones para comprobar que, conforme a derecho, el inicio de la ejecución material del CDC se produjo cuando ya estaba en vigor el SEIA:

- Solicitar al titular del CDC copia legalizada del plano de copropiedad autorizado por el Certificado N° 49/2000, archivado en el CBR de Santiago.
- Solicitar a la municipalidad de Pudahuel o al titular del CDC copia de las solicitudes de modificación del Loteo Santiago Poniente Sector 2, junto con las respectivas resoluciones y planos aprobados donde se aprecie la configuración original del loteo y los cambios autorizados.

Tal como en otras ocasiones, solicito que esta presentación se incorpore al expediente electrónico del procedimiento de requerimiento de ingreso N° REQ-021-2020.

Se despide atentamente,




Gisela Vila

Concejal

Ilustre Municipalidad de Pudahuel

+56224407300 anexo 8208

Cel +56992262797

gisela.vila@abbottmedios.cl



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 111
ANT. : Su Ord. SEA N° 20221310276 de fecha 21.01.22
MAT. : EGI - YZB - PUDAHUEL Informa Solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto Centro Logístico Lo Aguirre
ADJ. : No hay

Santiago, 15 febrero 2022

**A : SR. ARTURO NICOLÁS FARIÁS ALCAÍNO
DIRECTOR SERVICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL REGIÓN METROPOLITANA
(S)**
**DE : SR. FABIÁN KUSKINEN SANHUEZA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y
URBANISMO (S)**

En atención a lo solicitado en el Oficio Ordinario del Antecedente, se informa que se revisó el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "Centro Logístico Lo Aguirre", presentado por el señor Sergio Andrés Barros Fontannaz, en representación de BODEGAS SAN FRANCISCO LIMITADA.

De la revisión del documento citado anteriormente, este órgano de administración del Estado tiene las siguientes observaciones:

- a) Ya que la información es confusa. Se solicita al titular aclara de que forma el proyecto cumple con los usos de suelo permitidos, ya que actualmente se encuentra emplazado según el PRMS en una ISAM 1 en la cual la actividad centro de distribución no se encuentra permitida. Y si se emplazó legítimamente antes de que el PRMS estuviera vigente, debe ampliar información adjuntando Permiso de Edificación original que cite el informe favorable emitido por esta Secretaría ministerial, así como el certificado de informaciones previas N°1006/12 en el cual se amparan las Modificaciones de Permiso de Edificación adjuntos a la DIA.
- b) Aclare cuales son las obras anteriores al 31 de julio de 1959, que se amparan en el 5.1.1. de la OGUC. del cual hacen mención las modificaciones de Permiso de edificación adjuntas.
- c) Aclare como el titular logra modificaciones mayores al 5% amparado en el Art. 5.1.18., ya que según la información por usted presentada sobrepasa el límite del porcentaje para ser considerada una modificación de permiso debiendo tratarse de un nuevo permiso de edificación.
- d) Amplíe información adjuntando los antecedentes respecto de la planta de tratamiento de agua potable y aguas servidas. Lo anterior para revisar cumplimiento de lo normado por el PRMS en su art.7.2.2.1.

Saluda atentamente a Ud.

FABIÁN ANDRÉS KUSKINEN SANHUEZA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)

FPM/YZB/BAS/NBI

Distribución

- SR. ARTURO FARÍAS ALCAINO - WWW.SEA.GOB.CLOFICINA-DE-PARTES-VIRTUAL
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES SEREMI RM

Ley de Transparencia Art 7.G



Firmado por Fabián Andrés Kuskinen Sanhueza Fecha firma: 15-02-2022 17:07:34



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 111 Timbre: SLLKELFEFYHC En:
<http://vdoc.minvu.cl>