

NEOHAUS LAS CONDES S.A

TENGASE PRESENTE

18.08.2023

KATHERINA BUSHMANN

JEFA SECCION JUDICIAL

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE.

Región Metropolitana de Santiago

PRESENTE

REF.1: RES. EX. N.473/2017 C.E. Resolución de Calificación Ambiental - R.C.A- N.473/2017- de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana que aprobó ambientalmente favorable el proyecto "Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento Interno Centro Industrial. Parque Capital"; **Considerando 4.3.2.** Fase de Operación. Venta de Terrenos. Obligaciones de los compradores que indica. **REF.2: RES.EX.315/2020 SMA** de fecha 18 de febrero de 2020. Inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA en contra de Parque Capital S.A, ETAPA II asignada Causa Rol REQ-022-2020, hipótesis de ingreso H.2 ART.3 RSEIA. **REF.3:** EXPEDIENTES IFCs N.3941 y 3949. NEOHAUS LAS CONDES S.A DA INICO CUMPLIMIENTO OBIGACIO-N RCA 473/2017. CONSID.N.4.3.2. IFC SAG. EXPs IFCs N.3941 Y 3949 – 2022, SITIO S3A-1 y S4-1. **REF.4:** 489/2023. SAG. **REF.4:** OF.ORD.N.787/2023 Solicita pronunciamiento SMA al caso que indica.

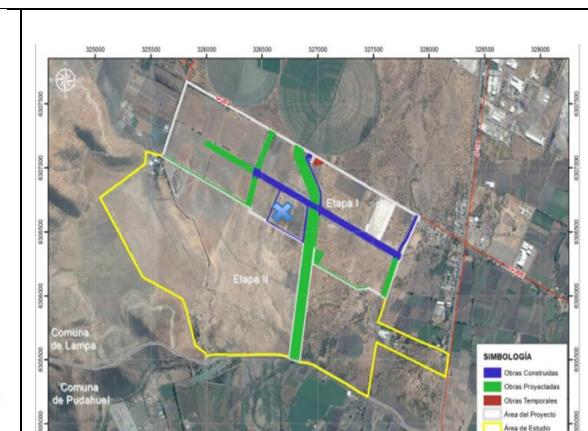
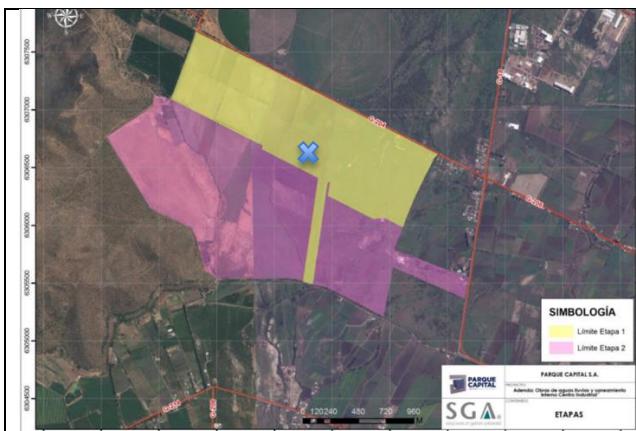
MAT/EN LO PRINCIPAL: Solicita pronunciamiento que indica. **Solicita se excluya a NEOHAUS LAS CONDES S.A** y sus proyectos de Bodegas Inofensivas Sitios S3A-1 y S4-1 del procedimiento REQ-022-2019 ya que : **(i)** Las obras de NEOHAUS se refieren a obras distintas de las tratadas en el procedimiento REQ-022-2019 **(ii)** El proyecto no es parte de la etapa II del Proyecto. **(iii)** Considerandos los dos proyectos de NEOHAUS como un todo, no son de aquellos pertinentes para ingresar al SEIA según tipología H2. **(iv)** Ya existen Informes Favorables para la construcción aprobados por el SAG y MINVU que se acompañan en el otrosi de este escrito. **AL OTROSÍ:** Acompaña documentos.

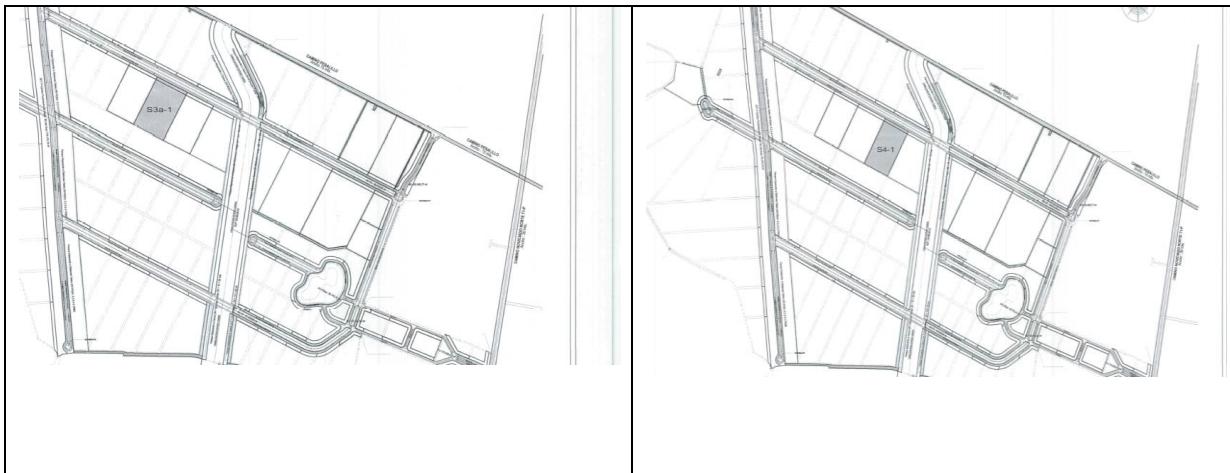
Por medio de la presente, **NEOHAUS LAS CONDES S.A** viene en solicitar se EXCLUYA DE LA NOMINA QUE INDICA, según las consideraciones que pasamos a exponer y que solicitan sean consideradas para poder dar cabal cumplimiento a las obligaciones ambientales y sectoriales que pasamos a exponer para Vuestra comprensión:

Confiamos en el Alto criterio de usted.

I. ANTECEDENTES.

- 1.** Lo que en definitiva se solicita es que se excluya a NEOHAUS LAS CONDES S.A de la nómina de IFC presentado por el Servicio Agrícola y Ganadero, relacionado al Expediente de Requerimiento de Ingreso al SEIA, actualmente en proceso de evaluación y que nada tiene que ver con estos dos sitios ubicados en la Etapa I del proyecto como se indica a continuación.
- 2.** NEOHAUS LAS CONDES S.A es dueño de 2 (dos) Sitios denominados Sitios S3A-1 y S4-1, del Proyecto de Parcelación Industrial Parque Capital, Etapa I denominada “Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento Interno Centro Industrial” parcelas industriales que en total suman 8,34 has.
- 3.** Que, los proyectos de Bodegas de NEOHAUS LAS CONDES S.A se encuentran gobernados por la RCA 473/2017 Considerando 4.3.2. “Es posible indicar que cualquiera sea el fin para el que estén destinados los terrenos adquiridos, todos ellos deberán ser sometidos a evaluación para definir su pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental, de acuerdo a las directrices dadas por los artículos 10 y 11 de la Ley 19.300, y de ser procedente solicitar la obtención del art. 55 de la LGUC.
- 4.** Las etapas del Proyecto se dividen en dos Declaraciones de Impacto Ambiental. La primera denominada **Etapa I.** “Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento Interno Parque Industrial” que se aprecia con color amarillo ya aprobado ambientalmente favorable por la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana y la **Etapa II** en morado en proceso de evaluación ambiental denominada “Segunda Etapa, Obras complementarias Centro Industrial Parque Capital”. Con una X la ubicación del proyecto de NEOHAUS S.A claramente en la etapa I.





5. OF.ORD.N.787/2023 SAG RM de fecha 01 de junio de 2023 **Solicita pronunciamiento a la SMA** respecto a **2 (dos) solicitudes IFC** en las que el propietario corresponde **Neohaus Las Condes S.A.** Ante la insistencia de la injusticia cometida a esta parte, el Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región Metropolitana de Santiago, Oficina Regional Metropolitana don Claudio Armando Ternicier Gonzalez, envía OF.ORD.N.787/2023 a la SMA haciendo presente los siguientes hechos que no es posible contradecir y los que son clave para excluirlos del REQ-022-2020, con el objeto de poder otorgar a NEOHAUS LAS CONDES S.A su derecho a solicitar sus IFC, en cumplimiento de la RCA que lo Gobierna RCA 473/2017 Considerando 4.3.2. Los hechos que no es posible eludir:

5.1. Que existen 2 solicitudes IFC que son del Titular NEOHAUS LAS CONDES S.A, distinto Titular PARQUE CAPITAL S.A.

5.2. Que, PARQUE CAPITAL S.A, luego de una investigación realizada por la SMA concluyó, que el titular se encontraba ejecutando acciones destinadas al desarrollo de la Etapa II de este proyecto, por lo cual dio inicio al REQ-022-2019, levantando la hipótesis de que el proyecto “Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital” se encontraría en elusión al SEIA, al tratarse de un proyecto que cumple con la tipología descrita en el **literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, y específicamente, con los requisitos desarrollados en el literal h.2) del artículo 3º del RSEIA.**

5.3. Que, el proyecto de NEOHAUS LAS CONDES S.A en su conjunto suman 8,34 has, es decir, menos de las 20 has que exige la tipología de ingreso H.2.

5.4. Además, el proyecto que ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por la hipótesis de elusión al SEIA por tipología de ingreso H.2 se refiere a la etapa II, distinta de aquella que gobierna a NEOHAUS LAS CONDES S.A que es la Etapa I del Proyecto denominado “Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento Interno Centro Industrial”

5.5. Que, a mayor abundamiento, ya han sido aprobados IFC según resoluciones que se adjuntan a esta presentación, destacando los principios de la confianza legítima y el principio de eficiencia y eficacia y economía procedural, según los documentos que se acompañan en el primer otrosí de esta solicitud de exclusión de la nómina de IFC etapa II y; considerando 3 OF.ORD. favorables de solicitudes de Factibilidad de la Construcción, ORD.N. 2443/2021; 2444/2021; 2445/2021 de la

NEOHAUS LAS CONDES S.A

TENGASE PRESENTE

18.08.2023

DDU de la SEREMI MINVU R.M que emiten IFC informe Favorable para las construcciones destinadas a uso Actividades Productivas de carácter inofensivo para los proyectos de Centros de Distribución ubicados dentro del Condominio Industrial Parque Capital;

6. Que, finalmente y de los propios dichos de Vuestra SMA según considerando 19 de la RES. EX. N.955/2022 de fecha 22 de junio se señala y resuelve por vuestra SMA como sigue:

6.1. CONSIDERANDO 19. “[Ante ello, con fecha 25 de mayo de 2022, el titular -refiriéndose a PARQUE CAPITAL S.A- ingresó un nuevo escrito a la SMA, solicitando a este organismo tener presente que las solicitudes de IFC presentadas ante el SAG, se refieren a obras distintas de las tratadas en el procedimiento REQ-022-2019”[...]"

6.2. CONSIDERANDO 20. “[En virtud de lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:]”

6.3. RESUELVO QUINTO: “[TENER PRESENTE LO EXPUESTO POR TITULAR EN EL ESCRITO INGRESADO ANTE LA SMA CON FECHA 25 DE MAYO DE 2022 y OFICIAR a la Dirección de Informe de Factibilidad para la Construcción de Proyectos ubicados en el Condominio Parque Capital Centro Industrial en relación con el presente procedimiento.]”

II. Que, por todo lo antes señalado.

SE SOLICITA A VUESTRA SMA:

SE EXCLUYA del Exp. REQ-022-2019 SMA la nómina de IFC los proyectos de Bodegas Inofensivas del Titular NEOHAUS LAS CONES S.A con el objeto de dar curso progresivo al proceso de Informes Favorables para las construcciones ajenas a la agricultura que indica.

SE OFICIE AL SAG RM para dar curso progresivo a estos IFC.

POR TANTO,

RUEGO A UDS. Acceder a lo solicitado.

EN EL OTROSI: ACOMPAÑA DOCUMENTOS. Que, para efectos didácticos y de revisión del caso de NEOHAUS LAS CONDES S.A se acompañan los siguientes Informes en derecho, Oficios, Resoluciones y Mandato Especial según pasamos a exponer.

1. ANEXO 1. Informe de Verificador de Cumplimiento de las Obligaciones del Titular NEOHAUS LAS CONDES S.A de la empresa GPC Legal Ambiental.

2. ANEXO 2. R.E N.955/2022 de Vuestra SMA que Modifica Cronograma de Ingreso al SEIA del Proyecto “Etapa II y Proyectos a medida del Condominio Industrial Parque Capital en el marco del procedimiento del Requerimiento de Ingreso Rol REQ-022-2019. Considerando 19 que señala que las solicitudes IFC se refieren a obras distintas a las tratadas en el procedimiento REQ-022-2019, solicitando en su Resuelvo

NEOHAUS LAS CONDES S.A

TENGASE PRESENTE

18.08.2023

Quinto oficiar al SAG teniendo presente ese tenor, cosa que a la fecha no se ha realizado a esta parte dilatando el proceso de forma desproporcionada.

3. ANEXO 3. R.E 787 SAG 2023 que individualiza los proyectos de NEOHAUS LAS CONDES S.A.

4. ANEXO 4. RESOL.N.1847 SAG 2021 IFC Favorable Etapa I. **Resuelvo:** Se informa FAVORABLE la solicitud de Informe de Factibilidad de la Construcción Presentado por PARQUE CAPITAL S.A correspondiente al proyecto de construcción de bodegas para almacenamiento de productos terminados.

5. ANEXO 5. RESOL.N.1538 SAG 2021 IFC Favorable Etapa I.

6. ANEXO 6. RESOL.N.1811 SAG 2021 IFC Favorable Etapa I.

7. ANEXO 7. OF.ORD.N.2443 MINVU IFC Favorable Etapa I.

8. ANEXO 8. OF.ORD.N.2444 MINVU IFC Favorable Etapa I.

9. ANEXO 9. OF.ORD.N.2445 MINVU IFC Favorable Etapa I. Resuelvo 9. "Conforme lo antes señalado esta Secretaría Ministerial emite un Informe Favorable para las construcciones destinadas al uso Actividades Productivas de carácter inofensivo para el proyecto denominado "Anteproyecto para Nave de almacenamiento" emplazado en el sitio S5-1 del "Condominio Industrial Parque Capital" entendiendo que le aplica la normativa asociada a la ISAM 6 Sector El Noviciado en la comuna de Lampa y Sector Los Ciruelos de Til-Til por aplicación de las disposiciones del Art. 2.1.21.

POR TANTO,

RUEGO A UD.

Ténganse por presentados los Anexos para todos los efectos legales probatorios pertinentes, considerando las máximas de la experiencia para desarrollar con propiedad el Principio de la Confianza Legítima que todo Administrado debe hacer cumplir y los entes del estado proteger.

Gonzalo Pérez Cruz
GPC AMBIENTAL SpA
PP. NEOHAUS LAS CONDES S.A

**INFORME DE VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO LEGAL
AMBIENTAL Y SECTORIAL**
IFC NEOHAUS LAS CONDES S.A

Para: SEREMI MINVU R.M

De: GPC Ambiental SpA

Date: 2 de noviembre de 2022

Re: Informe de Verificación de Cumplimiento de las obligaciones legales y ambientales de dos proyectos del Titular NEOHAUS LAS CONDES S.A

CONTENIDO

I. SOLICITUD Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS NEOHAUS LAS CONDES S.A.....	2
II. VERIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES AMBIENTALES DE NEOHAUS Y LA ETAPA I DEL PROYECTO CENTRO INDUSTRIAL	3
1. RCA 473/2017	4
A. CONSIDERANDO 3: CALIFICA FAVORABLEMENTE RCA 473/2017 C.E R.M....	5
B. CONSIDERANDO 4.1. OBJETIVO GENERAL: OBRAS COMPLEMENTARIAS.....	5
C. CONSIDERANDO 4.1 PROYECTO O ACTIVIDAD POR ETAPAS.....	5
D. VERIFICADORES DE CUMPLIMIENTO AMBIENTALES PARA NEOHAUS LAS CONDES S.A.....	6
D.1 OBJETO DE PROYECCION: SUELO.....	6
2. INGRESO O NO AL SISTEMA DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL DE LOS PROYECTOS DE BODEGAS DE NEOHAUS LAS CONDES S.A	8
III. VERIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES SECTORIALES DEL IFC.....	18



1. SOLICITUD DE IFC SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO “CENTRO DE DISTRIBUCION BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S3A-1	18
2. SOLICITUD DE IFC SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO “CENTRO DE DISTRIBUCION BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S4-1	26
3. SOLICITUD DE IFC MINVU R.M “CENTRO DE DISTRIBUCION BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S3A-1.....	35
4. SOLICITUD DE IFC MINVU R.M “CENTRO DE DISTRIBUCION BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S4-1	42
IV. REQUERIMIENTO DE INGRESO ETAPA II DEL PROYECTO: Expediente REQ-022-2019.	
.....	48
1. PROCEDIMIENTO	51
2. OFICIO ORDINARIO 354/2022 DE LA SMA	51
3. PRESENTACIÓN DEL TITULAR DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 2022	53
4. RESUELVO DE LA SMA:.....	55
5. OFICIO ORDINARIO SAG 489/2022.....	56
6. INFORME SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL	58
7. AVANCES A LA FECHA REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA.....	62
8. LO QUE NOS FALTA SEGÚN LO REVISADO EN EL EXPEDIENTE AMBIENTAL.....	63

I. SOLICITUD Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS NEOHAUS LAS CONDES S.A

Por medio del presente informe de verificación de cumplimiento de obligaciones legales y ambientales, el que además fue base para la solicitud de proveer derechamente los IFC de NEOHAUS LAS CONDES S.A, referidos a dos (2) Informes Favorables para las



construcciones a que se refiere el artículo 55 inc.4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la construcción de dos Centros de Distribución destinados al uso de actividades productivas de carácter inofensivo para los proyecto denominados “Centro de Distribución Bodehaus-Parque Capital S 3A-1” y “Centro de Distribución Bodehaus-Parque Capital S4-1”, en virtud del cumplimiento de todas las obligaciones ambientales y sectoriales vigentes que pasamos a exponer

II. VERIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES AMBIENTALES DE NEOHAUS Y LA ETAPA I DEL PROYECTO CENTRO INDUSTRIAL.

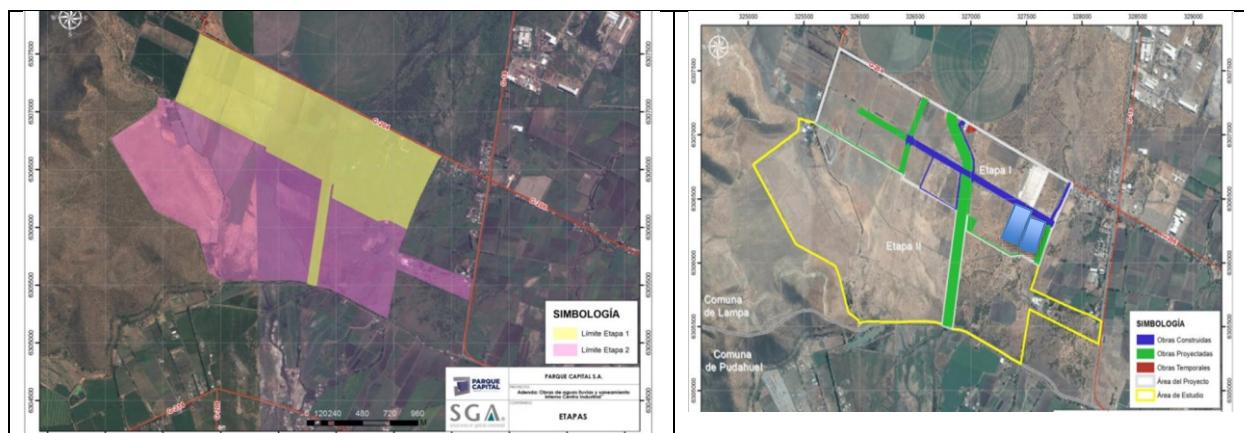
Los proyectos de Bodegas de NEOHAUS LAS CONDES S.A se ubican en la Etapa I del proyecto del Centro Industrial Parque Capital, el que cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable mediante Res. Ex. N. 473/2017 de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana, que aprobó favorablemente la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto “Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento Interno Parque Industrial, el que manda a cada unidad a realizar su IFC y el análisis de ingreso o no al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, todos los que veremos con detalle en este informe.

Sin embargo, la Etapa II del proyecto fue objeto de una solicitud de Requerimiento de Ingreso de la Superintendencia del Medio Ambiente, procedimiento en que arbitrariamente, se paralizaron las solicitudes de IFC no solo de la etapa II cuestionada, sino que también, los IFC de la Etapa I, que ya fueron aprobados ambientalmente, no así la etapa II, la que actualmente se encuentra en proceso de evaluación ambiental.

Esto ha generado a NEOHAUS LAS CONDES S.A un injusto atraso en sus deberes ambientales y sectoriales que pasamos a exponer, paralizando injustamente los procesos de Informes Favorables para las construcciones ajena a la agricultura de la Etapa I, confundiendo una etapa ya aprobada con una etapa por aprobarse ambientalmente.



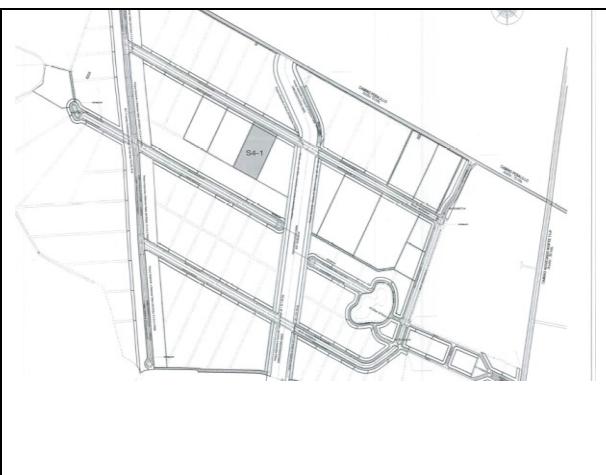
Las etapas del Proyecto se dividen en dos Declaraciones de Impacto Ambiental. La primera denominada “Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento Interno Parque Industrial” que se aprecia con color amarillo ya aprobado ambientalmente favorable por la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana y la Etapa II en proceso de evaluación ambiental denominada “Segunda Etapa, Obras complementarias Centro Industrial Parque Capital”



PROYECTO BODEGAS S3A-1



PROYECTO BODEGAS S4-1



1. RCA 473/2017

A. CONSIDERANDO 3: CALIFICA FAVORABLEMENTE RCA 473/2017 C.E R.M

Que, sin embargo la negativa de algunos OECAS¹, en sesión de fecha 25 de octubre de 2017, la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana, acordó calificar favorablemente el proyecto “Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento Interno Centro Industrial”, rechazando el contenido del ICE de fecha 17 de octubre de 2017 salvo las consideraciones técnicas que no se contradicen con el contenido de la presente Resolución de Calificación Ambiental y agregando las condiciones que se indican en el considerando 8 de la presente Resolución. Por lo tanto, conforme a lo indicado en el artículo 60 inciso segundo del Reglamento del SEIA, se excluyen de la presente Resolución las consideraciones técnicas que no se contradicen con el Acuerdo de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana.

B. CONSIDERANDO 4.1. OBJETIVO GENERAL: OBRAS COMPLEMENTARIAS

El Proyecto consiste en la realización de obras de aguas lluvias y obras complementarias para el desarrollo de la primera etapa de un Condominio Industrial tipo B. Dadas las características inundables de la zona, el Proyecto considera obras destinadas a la eliminación de los riesgos de inundación, consistente en realizar obras de aguas lluvias asociadas al estero Carén, en el tramo que cruza esta propiedad, de forma tal de poder garantizar su protección contra eventuales inundaciones derivadas de sus desbordes, como estanques de retención al interior del predio, bajadas de aguas lluvias, colectores, canales interiores y el ensanchamiento del estero Carén. Además, contempla obras complementarias que corresponden a vías pavimentadas y red de agua potable.

C. CONSIDERANDO 4.1 PROYECTO O ACTIVIDAD POR ETAPAS:

El Proyecto, se construirá en dos etapas. La Etapa I comprende 161,57 ha y proyecta la realización de obras de aguas lluvias destinadas a levantar el riesgo de inundación del predio y la ejecución de obras complementarias, la cual se sometieron a evaluación en la presente DIA.

¹ Órganos del Estado con Competencia Ambiental



Por otro lado, la Etapa II, corresponde a obras complementarias, y su ejecución dependerá de la demanda comercial del Condominio tipo B. El Titular aclara que, en caso de desarrollarse, y en caso de ser pertinente, la Etapa II se someterá a evaluación ambiental evaluando sus impactos en sus distintos componentes, aplicando lo dispuesto en el artículo 11 ter de la Ley 19.300.

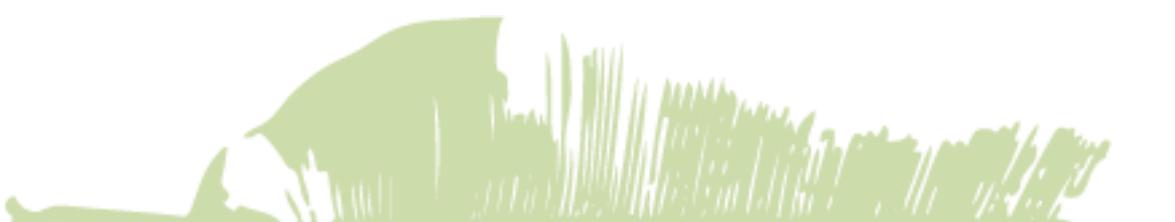
D. VERIFICADORES DE CUMPLIMIENTO AMBIENTALES PARA NEOHAUS LAS CONDES S.A

D.1 OBJETO DE PROYECCION: SUELO

EN CUANTO A LA PERDIDA SIGNIFICATIVA DE SUELO	SE DETERMINÓ POR LA COMISION DE EVALUACION R.M QUE:
Se determino en la RCA si el proyecto generaría o no pérdida o degradación del recurso natural suelo producto de las obras de urbanización realizadas y proyectadas” El referido pronunciamiento fue complementado por el SAG mediante Ord N°2662 de fecha 28/09/2017, en el que se indica que: “Respecto al PAS 160 relativo a las obras de instalación de faenas (427 metros cuadrados), se estima que el Titular cumple con los requisitos y contenidos técnicos, estipulados en la letra b (b1, b2, b3 y b5 del artículo 160 del DS N° 40)	<p>Al respecto, cabe indicar que según los argumentos presentados en el capítulo 5 de la presente Resolución, y más aun considerando la cantidad de suelo Clase III a intervenir por el Proyecto, no corresponde a un suelo que presenta características de singularidad y que además, este suelo no corresponde a un recurso escaso para el país y la región, por lo que no corresponde a un impacto significativo a dicha componente.</p> <p>Considerando lo anterior, la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana de Santiago, señala que los antecedentes necesarios para otorgar el PAS 160 fueron presentados, por lo que el PAS fue otorgado.</p>

D.2 OBJETO DE PROTECCION FLORA.

EN CUANTO A LA PROTECCION DE AREAS VERDES	SE DETERMINIO POR LA COMISION DE EVALUACION R.M QUE:
---	--



<p>En el Anexo 1-2 de la Adenda Complementaria, se presenta el plano en el cual se detalla la distribución del Uso de Suelo en el predio donde se encuentra el Proyecto. En dicho plano se identifica como “Parque adyacente a cauces” el área que comprende la franja de seguridad del estero Carén. Por lo tanto, no se reconocen más Áreas Verdes asociadas a la presencia de un cauce natural dentro del predio. Al respecto, el Titular ha considerado áreas verdes en su interior los que suman 32,47 há, donde 14,24 há son parque en zonas adyacentes a sistemas viales. Todas ellas configuran un sistema integrado de áreas verdes, que en su totalidad son el 8,14% del Total del Condominio.</p>	<p>El Titular dará cumplimiento a las franjas de seguridad, establecidas por el PRMS. Además, dará cumplimiento a los porcentajes de áreas verdes establecidos, con un 8,14% de áreas verdes. Según los estudios realizados por el Titular, la napa freática se encuentra bajo los 5 metros, siendo al profundidad máxima de las obras a realizará por el Proyecto 1,8 metros, con un promedio de 0,9 m.</p>
--	--



En la imagen satelital podemos apreciar que la etapa 1 no presenta áreas verdes ni áreas de protección, las que, al contrario, serán plantadas en las zonas adyacentes a los sistemas viales. Se aprecia claramente como una zona degradada por el efecto antrópico propio de la zona.



2. INGRESO O NO AL SISTEMA DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL DE LOS PROYECTOS DE BODEGAS DE NEOHAUS LAS CONDES S.A

CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, PROYECTOS: "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S3A-1" Y "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S4-1"

VISTOS:

1. 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”.
2. El Oficio Ordinario N°142090 de fecha 27 de noviembre de 2014, de la Dirección Ejecutiva del SEA que se refiere a la obligatoriedad de las “Consultas de Pertinencia de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental que señala que A) De acuerdo a lo establecido en el artículo 26 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, 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 SEIA. B) En función de lo anterior, la solicitud de pronunciamiento o consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, no constituye un requisito previo necesario para el otorgamiento de un permiso sectorial, sino que mas bien consiste en un trámite efectuado por los proponentes, de carácter voluntario y previo al eventual sometimiento de un proyecto o actividad, o de su modificación al SEIA. Por lo tanto, las mencionadas consultas de pertinencia no deben ser incorporadas en instructivos, normas, guías, reglamentos o cualquier otro tipo de instrumento de similares características, como una exigencia previa para el otorgamiento de una autorización sectorial. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades y competencias de revisión y otorgamiento de dichos permisos, otorgados a cada organismo de la administración del Estado, según corresponda.



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;

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 1 octubre de 2022 la empresa GPC Ambiental SpA, experta en solicitudes de Pertinencia de ingreso o no al SEIA, fue consultada por el proponente NEOHAUS LAS CONDES S.A respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA de dos Proyectos: “CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S3A-1” Y “CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S4-1”, los cuales consisten en un centro de bodegaje para arriendo, que se inserta en la Primera Etapa de un Centro Industrial aprobado ambientalmente favorable según RCA 473/2017 de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana.

1.1 En cuanto a sus instalaciones, El proyecto contempla la construcción de dos edificios de bodegas de almacenamiento y oficinas, consistente en dos centros de almacenaje de productos terminados para ser arrendados a terceros. Es un proyecto industrial de bodegas sujeto a las reglas de ISAM 6 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. En cada una de estas se contará con baños personales, lockers, tablero eléctrico y sistema de red húmeda. Los materiales almacenados serán productos inofensivos. Oficinas, portería general de acceso para todo el recinto, baños y sala eléctrica. El proyecto contempla estacionamientos para camiones, dando un total de menos de 50 estacionamientos para camiones.

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 Los Proyecto se ubican en la comuna de Lampa, Región Metropolitana, emplazado en los Sitios S3A-1 y S4-1 S/N del Centro Industrial Parque Capital Etapa I.

Tabla N°1. Coordenadas Proyecto “Centro de Distribución Bodehaus–Parque Capital S3A-1:

UBICACIÓN/DIRECCION	:	PERALILLO LT D ST S 3-A-1 PARQUE CAPITAL																	
NOMBRE DEL PREDIO CBR	:	Unidad S tres A guión uno, del Condominio Parque Capital Centro Industrial según plano archivado con el N. 4516.																	
LOTE	:	D																	
SITIO	:	S 3 A-1																	
N. ROL AVALUO	:	00793-00021																	
COMUNA	:	Lampa																	
SECTOR	:	Camino Peralillo																	
REGION	:	Metropolitana																	
SUPERFICIE PREDIAL (ha)	:	4,4417																	
SUPERFIFIE PROYECTO (ha)	:	4,0455																	
COORDENADAS DEL POLIGONO (UTM WGS 1984)	:	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">PUNTO</th> <th colspan="2">COORDENADAS UTM DATUM WGS-84</th> </tr> <tr> <th>ESTE (m)</th> <th>NORTE (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td><td>326674</td><td>6306825</td></tr> <tr> <td>B</td><td>326908</td><td>6306706</td></tr> <tr> <td>C</td><td>326871</td><td>6306427</td></tr> <tr> <td>D</td><td>326551</td><td>6306584</td></tr> </tbody> </table>	PUNTO	COORDENADAS UTM DATUM WGS-84		ESTE (m)	NORTE (m)	A	326674	6306825	B	326908	6306706	C	326871	6306427	D	326551	6306584
PUNTO	COORDENADAS UTM DATUM WGS-84																		
	ESTE (m)	NORTE (m)																	
A	326674	6306825																	
B	326908	6306706																	
C	326871	6306427																	
D	326551	6306584																	



Tabla N°2. Coordenadas Proyecto “Centro de Distribución Bodehaus–Parque Capital S4–1:

UBICACIÓN/DIRECCIÓN	:	PERALILLO LT D ST S 4-1 PARQUE CAPITAL																									
NOMBRE DEL PREDIO CBR	:	Unidad S cuatro guión uno, del Condominio Parque Capital Centro Industrial según plano archivado con el N. 4516 guión A																									
LOTE	:	D																									
SITIO	:	S 4-1																									
N. ROL AVALUO	:	00793-00037																									
COMUNA	:	Lampa																									
SECTOR	:	Camino Peralillo																									
REGION	:	Metropolitana																									
SUPERFICIE PREDIAL (ha)	:	3,9058																									
SUPERFICIE PROYECTO (ha)	:	3,4041																									
COORDENADAS DEL POLIGONO (UTM WGS 1984)	:	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">PUNTO</th> <th colspan="3">COORDENADAS UTM DATUM WGS-84</th> </tr> <tr> <th>ESTE (m)</th> <th>NORTE (m)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>326555.40</td> <td>6306587.41</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>326671</td> <td>6306825.65</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>326806.54</td> <td>6306750.55</td> <td></td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>326691.66</td> <td>6306515.34</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			PUNTO	COORDENADAS UTM DATUM WGS-84			ESTE (m)	NORTE (m)		A	326555.40	6306587.41		B	326671	6306825.65		C	326806.54	6306750.55		D	326691.66	6306515.34	
PUNTO	COORDENADAS UTM DATUM WGS-84																										
	ESTE (m)	NORTE (m)																									
A	326555.40	6306587.41																									
B	326671	6306825.65																									
C	326806.54	6306750.55																									
D	326691.66	6306515.34																									

1.4 De acuerdo a los Certificados de Informaciones Previas (CIP) de los proyectos S3A-1 N. 284 y S4-1 N. 285 ambos de fecha 20 de enero de 2022, otorgados por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Lampa, adjuntos a esta presentación, los proyectos se encuentran en un área rural, específicamente en la Zona ISAM 6 “Zonas de Actividades Silvoagropecuarias y Agroindustrias que proceses productos frescos y Actividades Peligrosas. En cuanto a las actividades peligrosas ISAM 6 y de acuerdo a lo establecido en el artículo 8.1.3 PMRS”, cuyos usos de suelos permitidos es industria inofensiva, molesta y peligrosa.

1.5 Según lo indicado por el Proponente, el Proyecto se emplaza en una superficie total de terreno de 83.475 m² (sumando los 2 proyectos de 44.417 m² + 39.058 m²) como se puede apreciar en las tablas 1 y 2, es decir 8,3475 ha. El Proyecto contempla una superficie construida de 74.496 m², distribuidos según se detalla en los planos o Lay Out que se adjuntan a esta presentación.



1.6 Según lo indicado por el Proponente en la presentación singularizada por la RCA 473/2017, específicamente en lo que se refiere a la descripción del proyecto se establecen Obras complementarias referidas a:

1.6.1 Pavimentación. Corresponde a la ejecución de las vías de circulación del Proyecto, las cuales están conformadas por dos calzadas unidireccionales, las que a su vez están constituidas por dos pistas de 3.5 metros de ancho cada una, formando de esta forma una calzada de 7 metros de ancho cada una, además de sus respectivas veredas. Las calzadas anteriormente indicadas, están separadas entre sí por un canal receptor de aguas lluvia de ancho de 25 metros, constituyendo de esta forma un perfil trasversal de 40 metros. El paquete estructural que conforma cada una de estas calzadas está conformada por:

- Pavimento de Hormigón: 12- 17 cm de espesor.
- Base granular: 15 cm.
- Mejoramiento (granular): 20 cm.
- Mejoramiento (Pumicita): 60-80 cm.

El diseño de los pavimentos de hormigón, están en base a lo indicado en el Manual de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y en cartillas de diseño de pavimentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

1.6.2 Planta de Agua Potable. La Planta de agua potable corresponderá al sistema de abastecimiento, regulación y elevación de agua potable del Predio. Consiste en 6 estanques semienterrado de 1.500 m³ de capacidad cada uno, estructura cilíndrica de hormigón armado, cuyas dimensiones son: 5,9 m de altura y de 18,7 m de diámetro. Las obras incluidas en este proyecto son las siguientes:

- Habilitación Pozos
- Cañería impulsión desde pozos a estanques
- Sistema de desinfección y fluoración
- Estanque V = 1500 m³ y obras anexas
- Sistema de presurización de la red de distribución Red de agua potable



El sistema se abastecerá de agua potable desde fuentes subterráneas para lo cual se dispone de pozos dentro del terreno. El agua se elevará desde pozos hasta el recinto del estanque mediante cañerías de impulsión independientes. Respecto al tratamiento de las aguas, dado que se trata de aguas subterráneas, y de acuerdo a los resultados de los análisis físico-químicos y bacteriológicos, solo se requiere de la desinfección, que se hará a través de inyección de hipoclorito de sodio, antes de la entrada del agua al estanque de almacenamiento.

El sistema de distribución de agua potable, está conformado por una red de abastecimiento, la cual va a un costado de cada calzada, **de modo de permitir que cada sitio tenga dotación permanente y con presión constante de agua potable**. El abastecimiento a cada sitio, en un futuro, será por medio de un empalme de agua potable, de acuerdo a los requerimientos hidráulicos solicitados por cada cliente.

1.6.3 Suministro eléctrico. El proyecto considera suministro eléctrico, por medio de red aérea en media tensión, la cual se alimenta directamente de red eléctrica existente en camino Peralillo, por donde ingresa al proyecto. Esta red aérea va sobre postes de hormigón y cableados de aluminio desnudo, de acuerdo a normativa vigente. El trazado de la red va en forma paralela a la calzada por su lado este, en su primer tramo y luego por el lado Noreste de los bandejones centrales. Adicionalmente, sobre la postación eléctrica, está considerado ira la iluminación de calzada, la cual será por medio de luminaria Led, y con cableado aéreo, de modo de permitir una correcta iluminación en todo momento de ambas calzadas.

1.7 Según lo indicado por el Proponente el Proyecto tendrá una potencia máxima menor a 2000 KVA, considerando además que el proyecto no se refiere a una Instalación Fabril, tales como metalúrgicas, químicas, textiles, productora de materiales para la construcción, de equipos y producto metálicos ni curtiembres de producciones industriales.

1.8 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 construcciones interiores. Durante esta fase se requiere una mano de obra de [*] personas aproximadamente.

1.9 La fase de operación consistirá en la habilitación y ocupación de ambos Centros de bodegas. Para esta fase se prevé una mano de obra de [*] personas. El Proyecto contempla una vida útil de carácter indefinida.

1.10 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:

Emisiones Atmosféricas	MP ₁₀	MP _{2,5}	SOx	NOx	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

Tabla N°3. Fuente. Proyectos de similares características SEIA. Comparación entre el valor límite y las 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 deemplazamiento del Proyecto.

2. Que, la Ley N°19.300 indica en su artículo 8º 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 3º del RSEIA.



3. Que, para efectos de despejar en la especie si los proyectos en su conjunto Proyectos “Centro de Distribución Bodehaus-Parque Capital S3A-1” y “Centro de Distribución Bodehaus-Parque Capital S4-1”, debe o no ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA.

3.1 “e) Aeropuestos, terminales de buses, camiones y ferrocarriles, vías férreas, estaciones de servicio, autopistas y los caminos públicos que puedan afectar áreas protegidas (...)

3.2 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. (...)

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

3.4 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). (...)

3.5 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:



3.6 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. (...)

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

4. Que, al respecto, se estima que los Proyectos “Centro de Distribución Bodehaus-Parque Capital S3A-1 y “Centro de Distribución Bodehaus-Parque Capital S4-1” 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 3º del RSEIA, se puede señalar que, de acuerdo a lo indicado por el Proponente, el Proyecto considera 40 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 3º 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 (...).



4.2.1 Que, dado que la superficie del predio donde se emplazará el Proyecto consultado tiene una superficie total de 83.475 m² (8,3475 ha), valor que se encuentra por debajo del límite de las 20 ha del presente literal.

4.2.2 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.

4.3 Que, del análisis efectuado para determinar si el Proyecto se enmarca en las situaciones descritas en el literal k.1) del artículo 3º 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, no configurándose por tanto, su ingreso al SEIA.

4.4 En relación al análisis efectuado para determinar si las actividades consultadas se enmarcan dentro de las situaciones descritas en el literal n) del artículo 3º 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.

5. Que, en virtud lo anterior,

SE RESUELVE:

1. Que, los proyectos Centro de Distribución Bodehaus-Parque Capital S3A-1 y Centro de Distribución Bodehaus-Parque Capital S4-1”, 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 del presente Informe Legal Ambiental.

2. Este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el titular NEOHAUS LAS CONDES 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.

III. VERIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES SECTORIALES DEL IFC

1. SOLICITUD DE IFC SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO “CENTRO DE DISTRIBUCION BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S3A-1

Por medio de la presente carta conductora don GONZALO PÉREZ CRUZ, abogado de GPC Ambiental SpA, en representación de **NEOHAUS LAS CONDES S.A** viene en presentar la Solicitud de Informe de Factibilidad de Construcción -IFC- según Circular N.296/2019 del D.N S.A.G, que remite nueva pauta para aplicar a las solicitudes de informe de factibilidad para la construcción, según inciso 4 del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificando la Circular N.433/2016 del D.N S.A.G y;

I. CONSIDERANDO

1. **QUE**, el nombre del proyecto es **“CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S 3A-1”** y el que tiene por objeto la construcción de bodegas para almacenamiento de mercaderías o productos terminados de todo tipo, para ser arrendados a terceros dentro del Centro Industrial Parque Capital, en un entorno en que se evidencian actividades productivas de similares características y ya evaluadas como centros de distribución y bodegaje. Adicionalmente, el proyecto se ubica en un centro con vías de acceso pavimentadas e iluminación pública y obras de drenaje de aguas lluvias y los que pueden ser revisados con detalle en los planos que se acompañan en el Anexo 13 y siguientes de esta presentación.



2. ANTECEDENTES GENERALES DEL SOLICITANTE.

NOMBRE PROPIETARIO	:	NEOHAUS LAS CONDES S.A
RUT	:	76.415.899-7
DOMICILIO	:	Av. La Dehesa N.1540. Oficina N.802.
COMUNA	:	Lo Barnechea
TELEFONO	:	228204100
CORREO ELECTRÓNICO	:	bramos@neohaus.cl
REPRESENTANTE LEGAL	:	Cristóbal Esteban Sáenz Pérez
C.I	:	6.155.836-5
MANDATARIO	:	GPC AMBIENTAL
RUT	:	77.126.109-4
R.L MANDATARIO	:	Gonzalo Pérez Cruz
C.I	:	15.380.607-1
CORREO ELECTRONICO	:	gperez@oty.cl
ARQUITECTO	:	Rodrigo Vargas Larrain
RUT	:	15.312.370-5
CORREO ELECTRÓNICO	:	rodrigovargas.arquitecto@gmail.com

3. ANTECEDENTES DEL PREDIO.

UBICACIÓN/DIRECCION	:	PERALILLO LT D ST S 3-A-1 PARQUE CAPITAL
NOMBRE DEL PREDIO CBR	:	Unidad S tres A guión uno, del Condominio Parque Capital Centro Industrial según plano archivado con el N. 4516.
LOTE	:	D
SITIO	:	S 3 A-1
N. ROL AVALUO	:	00793-00021
COMUNA	:	Lampa
SECTOR	:	Camino Peralillo
REGION	:	Metropolitana



SUPERFICIE PREDIAL (m ²)	:	44.417		
SUPERFICIE PROYECTO (m ²)	:	26.650		
COORDENADAS DEL POLIGONO (UTM WGS 1984)	:			
		PUNTO	COORDENADAS UTM DATUM	
			WGS-84	
			ESTE (m)	NORTE (m)
			A 326674	6306825
			B 326908	6306706
		C 326871	6306427	
		D 326551	6306584	
COORDENADAS DEL PUNTO DE ACCESO AL PREDIO	:	PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
		Acceso	327.863.36	6.306.575.26
HUSO	:	19		
DATUM	:	WGS-84		

4. VÍAS DE ACCESO.

El proyecto se ubica en la Región Metropolitana, comuna de Lampa, Peralillo LT D ST S 3A-1. Parque Capital. Las coordenadas del punto de ingreso HUSO 19 COORDENADAS UTM DATUM WGS-84:

PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
Acceso	327.863.36	6.306.575.26

5. CALICATAS DEL PROYECTO LISTAS PARA VISITA A TERRENO DE VUESTRO SERVICIO.

Las calicatas se encuentran en los puntos señalados en la imagen del Informe Edafológico elaborado por la empresa BIOCYS y acompañado a esta presentación en Anexo 15 para vuestra revisión de gabinete. En cada calicata se realizó una descripción del perfil representativo del suelo, según las recomendaciones del "Field book for describing and sampling soils" (Schoeneberg et al., 2002), la Pauta para Estudios de Suelos (SAG, 2011) y la Guía para la Descripción de Suelos (FAO, 2009).



Fotografía 18. Perfil entre 78 y 120 cm de profundidad, calicata 3.



Fuente: BIOCYS.

6. OBJETIVO(S) DEL PROYECTO.

El proyecto contempla la construcción de un edificio de bodega de almacenamiento y oficinas, consistente en un centro de almacenaje de productos terminados para ser arrendados a terceros y los que pueden ser revisados con detalle en los planos que se acompañan en el Anexo 13.1, 13.2 y 13.3 de esta presentación.

6.1 NORMATIVA QUE REGULA EL USO DEL SUELO.

- **LGUC. Art. 55 inciso 4.** Que, acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se establece que “las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

- **Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).** Que, conforme a los instrumentos de planificación aplicables (PRMS), el terreno se emplaza en un área rural, definida en el artículo 8.3.2.2 como de Interés Silvoagropecuario Mixto I.S.A.M 6, la cual establece que, dentro de sus usos de suelo permitidos, se encuentran Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y las actividades de carácter peligroso.



7. CLASE DE CAPACIDAD E INCIDENCIAS SOBRE EL RECURSOS SUELO. PRINCIPIO DE LA CONFIANZA LEGÍTIMA Y EFICIENCIA Y EFICACIA DE LA ADMINISTRACIÓN.

La clase de capacidad de uso de suelo determinada con 5 calicatas y las que se encuentran listas para visita a terreno de vuestros expertos, se encuentran ubicadas en puntos estratégicos que pueden verse con detalle en el Informe de Edafología de Biocys Anexo 15.

Con el objeto de facilitar la labor de vuestro servicio, la descripción de las características agrológicas de los suelos, se han hecho en base a 5 calicatas que están dentro del área del proyecto y conforme a la Pauta para Estudios de Suelos del Servicio Agrícola y Ganadero -SAG- con su actualización del año 2011.

A partir del análisis se pudo constatar que la superficie involucrada del proyecto corresponde a suelos clase III de capacidad de uso considerado como atributo crítico de textura la que varía de muy finas a moderadamente finas.

Que, el proyecto tendría incidencia sobre el recurso suelo dado que ha sido clasificado en clase III de capacidad de uso. Sin embargo, al estar en un Centro Industrial se sugiere en tres resoluciones exentas de vuestro Servicio, RES. EX(s) N. 1811/2021. N. 1538/2021. N.1847/2021 todas de vuestro Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero. Región Metropolitana de Santiago, resolver Favorablemente la solicitud de Factibilidad de Construcción de Bodegas y Oficinas ubicados en el Centro Industrial Condominio Parque Capital, debido a que conforme a los instrumentos de planificación territorial aplicables (PRMS), el terreno se emplaza en un área rural, definida en el artículo 8.3.2.2 como de Interés Silvoagropecuario Mixto I.S.A.M 6, la cual establece que dentro de sus usos de suelo permitidos, se encuentran Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y **las actividades de carácter peligroso**, siendo por tanto una área industrial exclusiva para el desarrollo de este tipo de proyectos alejados de áreas residenciales y necesarios para el desarrollo del país.

8. USO ACTUAL DEL PREDIO.

El predio actualmente no presenta construcciones o alguna actividad productiva como se verá en el Anexo 15. Informe de Edafología. Estudio de Suelos Proyecto Bodehaus S 3A-1. En el área circundante del proyecto -al ser un Centro Industrial- se registra la presencia de construcciones e



instalaciones de tipo industrial destinadas al almacenaje de mercaderías además de la existencia de vías de acceso pavimentadas, iluminación pública y obras de drenaje de aguas lluvias. No se observan inversiones en infraestructura agropecuaria en el predio y en su entorno. Tampoco se constata la existencia de bonificaciones en el predio con instrumentos de fomento del Estado. Por último, no se observa la presencia de cursos de aguas visibles al interior del predio o en las inmediaciones, solo la existencia de un estero que no trae agua al momento de la visita de los Ingenieros de BIOCYS.

9. Por todo lo antes señalado y en virtud de los principios de la confianza legítima y el principio de eficiencia y eficacia y economía procedural, según los documentos que se acompañan en el segundo otrosí de esta solicitud de IFC y; considerando 3 resoluciones favorables de solicitudes de Factibilidad de la Construcción, RESOLUCIONES IFC. RES. EX(s) N. 1811/2021. N. 1538/2021. N.1847/2021 de vuestro Director Regional Servicio Agrícola y Ganadero. Región Metropolitana de Santiago. Procedimientos Administrativos IFC que resuelven Informes Favorables de Factibilidad de Construcción de Bodegas y Oficinas ubicados en el Centro Industrial Condominio Parque Capital;

III. SE SOLICITA.

DIRECTOR REGIONAL DEL SAG. Se declare admisible y se resuelva la Solicitud de Factibilidad de la Construcción del proyecto de la empresa NEOHAUS LAS CONDES S.A correspondiente a la construcción de bodegas y oficina destinadas al almacenamiento de productos terminados en el Centro Industrial Parque Capital, ubicado en área industrial exclusiva ISAM 6 del PRMS, tomando en consideración los antecedentes que presentamos en forma, según lo consagrado en la Circular N.296/2019 del Director Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero.

IV. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES SEGÚN CIRCULAR SAGO 296/2019

Que, los documentos que se acompañan en base a la enumeración de la Circular SAG 296/2019 D.N SAG R.M que *"REMITE NUEVA PAUTA PARA APLICAR A LAS SOLICITUDES DE INFORME DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCION, SEGÚN EL INCISO 4 DEL ARTICULO 55 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES"*

N.	N.SAG	DOCUMENTO SOLICITADO
	CIRC	



ANE XO	296/2 019	
CC	3.1.A	CARTA CONDUCTORA. INDIVIDUALIZACION DEL SOLICITANTE Y OTROS. Se acredita primero con la Carta Conductora. Como veremos cumple la función de facilitar las labores de redacción de las Resoluciones Exentas del Director Regional del SAG R.M
1.	3.1.A	FORMULARIO DE SOLICITUD PARA RELLENADO POR SAG. INDIVIDUALIZACION DEL SOLICITANTE Y OTROS. Se acredita con el formulario de solicitud de IFC asociada a proyecto según DFL N°458, Articulo 55° LGUC/1975
2.	3.1.A	COPIA INSCRIPCION DOMINIO VIGENTE PROPIEDAD. INDIVIDUALIZACION DEL SOLICITANTE. El solicitante debe ser el propietario. Este documento se acredita con la Copia de Inscripción de Dominio Vigente de la Propiedad.
3.	3.1.A	MANDATO ESPECIAL NEOHAUS A GPC. SOLICITUD PRESENTADA POR UN TERCERO CON PODER AUTORIZADO ANTE NOTARIO PÚBLICO. Se acredita con la Copia de Mandato Especial de NEOHAUS LAS CONDES S.A A GPC AMBIENTAL representada por don Gonzalo Perez Cruz.
N/A	3.1.A	FIRMA REP. LEGAL. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. La solicitud debe firmarla el representante legal o quien lo represente según numeral anterior. Se acredita con la firma de la Carta conductora y Formulario de ingreso IFC. (CC y Anexo 1).
4.	3.1.A	CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PODERES DE NEOHAUS A CSP. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. DOCUMENTOS FUNDANTES DE LA REPRESENTACION. Se acredita con la Vigencia de Poderes de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A a don Cristóbal Saenz Pérez
5.	3.1.A	COPIA AUTORIZADA ESCRITURA SOCIAL. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA SOCIAL. Se acredita con la Copia Autorizada de Constitución de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
6.	3.1.A	COPIA CON VIGENCIA DE LA INSCRIPCION DE LA SOCIEDAD NEOHAUS. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. COPIA AUTORIZADA DE LA INSCRIPCION CORRESPONDIENTE. Se acredita con la Copia con Vigencia de la Inscripción de Comercio de NEOHAUS LAS CONDES S.A



7.	3.1.A	CERTIFICADO DE VIGENCIA DE LA SOCIEDAD NEOHAUS LAS CONDES S.A. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. Se acredita con la Copia del Certificado de Vigencia de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
8.	3.1.A	RUT DE LA SOCIEDAD. Se acredita con la Copia del SII del RUT de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
9.	3.1.A	VIGENCIA DE PODERES Y SOCIEDAD GPC AMBIENTAL SpA. EMPRESA EN UN DIA. Se acredita con este Anexo 9 que contiene: (i) Certificado de Vigencia de accionistas SpA. (ii) Certificado de Anotaciones. (iii) Certificado de Estatuto Actualizado. (iv) Certificado de Vigencia. (v) Constitución de la Sociedad.
N/A	3.1.B	INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO. NOMBRE; ROL DE AVALUO; SUPERFICIE EN HECTAREAS DEL PREDIO Y DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION; UBICACIÓN GEOREFERENCIADA DEL AREA A INTERVENIR COORDENADAS UTM Se acredita: (i) Carta Conductora. Considerando 2. (ii) Anexo 1. Formulario de Solicitud de IFC.
N/A	3.1.B	INDIVIDUALIZADO DEL PREDIO. INDICANDO VIAS DE ACCESO. Se acredita indicando vías de acceso en el plano y en lo principal de esta carta conductora, con las coordenadas del punto de ingreso. Considerando 4.
N/A	3.1.B	INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO. INSCRIPCION REGISTRO DE PROPIEDAD Y SEÑALAMIENTO DE DESLINDES. Esto se acredita con el Anexo 2. Copia con vigencia de la Inscripción de Dominio Vigente del Registro de Propiedad que rola a fojas, 64879, número, 95687 año, 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
N/A	3.1.B	INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO; La superficie y los deslindes señalados en la solicitud y en los planos, son coincidentes entre sí, con lo contenido no solo en la inscripción de dominio, sino que también con el Rol de Avaluó Fiscal en lo que respecta a la superficie.
N/A	3.1.C	DEFINIR EL OBJETIVO DE LA SOLICITUD: El objeto del proyecto se encuentra en esta carta conductora Considerando 6.
10.	3.2.A	CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
N/A	3.2.B	ANEXO 2. Copia de la Inscripción de dominio del predio, con certificación de su vigencia, emitido con una fecha no superior a 180 días corridos anteriores a su presentación



11.	3.2.C	CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL. Certificado de avalúo detallado. En cuanto a la clasificación del suelo véase el CIP.
12.	3.2.D	Comprobante de Pago de la Tarifa correspondiente ante el SAG. De lo señalado por vuestro servicio este anexo será incluido una vez que sea solicitado el pago por vuestro servicio. Este anexo será enviado una vez realizado el pago al correo: diproren.metropolitana@sag.gob.cl
N/A	3.2.E	El proyecto no se emplaza en una zona ZOIT
13.1	3.2.F	Plano: Al menos tres (3) originales de planos en que se representen las obras e instalaciones del proyecto de construcción y sus deslindes. Los planos contienen todos los aspectos señalados en el Anexo 3 de la Circular 296/2019
13.2	3.2.F	IDEIM (3)
13.3	3.2.F	IDEIM (3)
N/A	3.2.G	RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE 17.1 Proyecto: Califica Ambientalmente el proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial” Resolución Exenta N° 473/2017. Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago, aprobada con fecha 25 de octubre de 2017.
N/A	3.2.G	17.2 DIRECCION URL: https://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=b7/71/a89085e7998a3d1cda2bd7e8342d62ae626
N/A	3.2.G	17.3 REGION: Metropolitana
N/A	3.2.G	17.4 COMUNA: Lampa
14.	3.2.G	PDF RCA 473/2017 de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana
15.		INFORME EDAFOLOGÍA S3A-1. BODEHAUS. CENTRO INDUSTRIAL. Elaborado por la empresa especialista en suelos BIOCYS.

2. SOLICITUD DE IFC SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO “CENTRO DE DISTRIBUCION BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S4-1

I. CONSIDERANDO



1. QUE, el nombre del proyecto es “CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S 4-1” y el que tiene por objeto la construcción de bodegas para almacenamiento de mercaderías o productos terminados de todo tipo, excepto sustancias químicas o peligrosas, para ser arrendados a terceros dentro del Centro Industrial Parque Capital, en un entorno en que se evidencian actividades productivas de similares características y ya evaluadas como centros de distribución y bodegaje. Adicionalmente, el proyecto se ubica en un centro con vías de acceso pavimentadas e iluminación publica y obras de drenaje de aguas lluvias y los que pueden ser revisados con detalle en los planos que se acompañan en el Anexo 13 y siguientes de esta presentación.

2. QUE, LOS ANTECEDENTES GENERALES DEL SOLICITANTE SON:

NOMBRE PROPIETARIO	:	NEOHAUS LAS CONDES S.A
RUT	:	76.415.899-7
DOMICILIO	:	Av. La Dehesa N.1540. Oficina N.802.
COMUNA	:	Lo Barnechea
TELEFONO	:	228204100
CORREO ELECTRÓNICO	:	bramos@neohaus.cl
REPRESENTANTE LEGAL	:	Cristóbal Esteban Sáenz Pérez
C.I	:	6.155.836-5
MANDATARIO	:	GPC AMBIENTAL
RUT	:	77.126.109-4
R.L MANDATARIO	:	Gonzalo Pérez Cruz
C.I	:	15.380.607-1
CORREO ELECTRONICO	:	gperez@oty.cl
ARQUITECTO	:	Rodrigo Vargas Larrain
RUT	:	15.312.370-5
CORREO ELECTRÓNICO	:	rodrigovargas.arquitecto@gmail.com



3. ANTECEDENTES DEL PREDIO

UBICACIÓN/DIRECCION	:	PERALILLO LT D ST S 4-1 PARQUE CAPITAL																										
NOMBRE DEL PREDIO CBR	:	Unidad S cuatro guión uno, del Condominio Parque Capital Centro Industrial según plano archivado con el N. 4516 guión A																										
LOTE	:	D																										
SITIO	:	S 4-1																										
N. ROL AVALUO	:	00793-00037																										
COMUNA	:	Lampa																										
SECTOR	:	Camino Peralillo																										
REGION	:	Metropolitana																										
SUPERFICIE PREDIAL (m ²)	:	39.058																										
SUPERFICIE PROYECTO (m ²)	:	26.650																										
COORDENADAS DEL POLIGONO (UTM WGS 1984)	:	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">PUNTO</th> <th colspan="2">COORDENADAS UTM</th> <th>DATUM</th> </tr> <tr> <th>WGS-84</th> <th>ESTE (m)</th> <th>NORTE (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td><td>326555.40</td><td>6306587.41</td><td></td></tr> <tr> <td>B</td><td>326671</td><td>6306825.65</td><td></td></tr> <tr> <td>C</td><td>326806.54</td><td>6306750.55</td><td></td></tr> <tr> <td>D</td><td>326691.66</td><td>6306515.34</td><td></td></tr> </tbody> </table>				PUNTO	COORDENADAS UTM		DATUM	WGS-84	ESTE (m)	NORTE (m)	A	326555.40	6306587.41		B	326671	6306825.65		C	326806.54	6306750.55		D	326691.66	6306515.34	
PUNTO	COORDENADAS UTM		DATUM																									
	WGS-84	ESTE (m)	NORTE (m)																									
A	326555.40	6306587.41																										
B	326671	6306825.65																										
C	326806.54	6306750.55																										
D	326691.66	6306515.34																										
COORDENADAS DEL PUNTO DE ACCESO AL PREDIO	:	PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)																								
		Acceso	327.863.36	6.306.575.26																								
HUSO	:	19																										
DATUM	:	WGS-84																										

4. VÍAS DE ACCESO.



El proyecto se ubica en la Región Metropolitana, comuna de Lampa, Peralillo LT D ST S 4-1. Parque Capital. Las coordenadas del punto de ingreso HUSO 19 COORDENADAS UTM DATUM WGS-84:

PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
Acceso		

5. CALICATAS DEL PROYECTO LISTAS PARA VISITA A TERRENO DE VUESTRO SERVICIO. Las calicatas se encuentran en los puntos señalados en la imagen del Informe Edafológico elaborado por la empresa BIOCYS y acompañado a esta presentación en Anexo 15 para vuestra revisión de gabinete. En cada calicata se realizó una descripción del perfil representativo del suelo, según las recomendaciones del “Field book for describing and sampling soils” (Schoeneberg et al., 2002), la Pauta para Estudios de Suelos (SAG, 2011) y la Guía para la Descripción de Suelos (FAO, 2009).



6. OBJETIVO(S) DEL PROYECTO:

El proyecto contempla la construcción de un edificio de bodega de almacenamiento y oficinas, consistente en un centro de almacenaje de productos terminados para ser arrendados a terceros en el Centro Industrial Parque Capital.

6.1 NORMATIVA QUE REGULA EL USO DEL SUELO.

- **LGUC. Art. 55 inciso 4.** Que, acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se establece que “las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán,



previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

- **Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).** Que, conforme a los instrumentos de planificación aplicables (PRMS), el terreno se emplaza en un área rural, definida en el artículo 8.3.2.2 como de Interés Silvoagropecuario Mixto I.S.A.M 6, la cual establece que, dentro de sus usos de suelo permitidos, se encuentran Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y las actividades de carácter peligroso.

7. CLASE DE CAPACIDAD E INCIDENCIAS SOBRE EL RECURSO SUELO. PRINCIPIO DE LA CONFIANZA LEGÍTIMA Y EFICIENCIA Y EFICACIA DE LA ADMINISTRACIÓN.

La clase de capacidad de uso de suelo determinada con calicatas y las que se encuentran listas para visita a terreno de vuestros expertos, se encuentran ubicadas en los puntos señalados en la figura 1.

Con el objeto de facilitar la labor de vuestro servicio, la descripción de las características agrológicas de los suelos, se han hecho en base a 5 calicatas que están dentro del área del proyecto y conforme a la Pauta para Estudios de Suelos del Servicio Agrícola y Ganadero -SAG- con su actualización del año 2011.

A partir del análisis se pudo constatar que la superficie involucrada del proyecto corresponde a suelos clase III de capacidad de uso considerado como atributo crítico de textura la que varía de muy finas a moderadamente finas.

Que, el proyecto tendría incidencia sobre el recurso suelo dado que ha sido clasificado en clase III de capacidad de uso, sin embargo, se sugiere en tres resoluciones exentas que se encuentran en poder de vuestro Servicio, RES. EX(s) N. 1811/2021. N. 1538/2021. N.1847/2021 todas de vuestro Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero. Región Metropolitana de Santiago, resolver Favorablemente la solicitud de Factibilidad de Construcción de Bodegas y Oficinas ubicados en el Centro Industrial Condominio Parque Capital, debido a que conforme a los instrumentos de planificación territorial aplicables (PRMS), el terreno se emplaza en un área rural, definida en el artículo 8.3.2.2 como de Interés Silvoagropecuario Mixto I.S.A.M 6, la cual establece que dentro de sus usos de suelo permitidos, se encuentran Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que



procesen productos frescos y **las actividades de carácter peligroso**, siendo por tanto una área industrial exclusiva para el desarrollo de este tipo de proyectos alejados de áreas residenciales y necesarios para el desarrollo del país.

8. USO ACTUAL DEL PREDIO.

El predio actualmente no presenta construcciones o alguna actividad productiva como se verá en el Anexo 15. Informe de Edafología. Estudio de Suelos Proyecto Bodehaus S 4-1. En el área circundante del proyecto -al ser un Centro Industrial- se registra la presencia de construcciones e instalaciones de tipo industrial destinadas al almacenaje de mercaderías además de la existencia de vías de acceso pavimentadas, iluminación pública y obras de drenaje de aguas lluvias. No se observan inversiones en infraestructura agropecuaria en el predio y en su entorno. Tampoco se constata la existencia de bonificaciones en el predio con instrumentos de fomento del Estado. Por último, no se observa la presencia de cursos de aguas visibles al interior del predio o en las inmediaciones, solo la existencia de un estero que no trae agua al momento de la visita de los Ingenieros de BIOCYS.

9. Por todo lo antes señalado y en virtud de los principios de la confianza legítima, el principio de eficiencia y eficacia y el de economía procedural, según los documentos que se acompañan en el segundo otrosí de esta solicitud de IFC y; considerando 3 resoluciones favorables de solicitudes de Factibilidad de la Construcción, RESOLUCIONES IFC. RES. EX(s) N. 1811/2021. N. 1538/2021. N.1847/2021 del Director Regional Servicio Agrícola y Ganadero. Región Metropolitana de Santiago. Procedimientos Administrativos IFC que resuelven Informes Favorables de Factibilidad de Construcción de Bodegas y Oficinas ubicados en el Centro Industrial Condominio Parque Capital;

II. SE SOLICITA.

DIRECTOR REGIONAL DEL SAG R.M Se declare admisible y se resuelva la Solicitud de Factibilidad de la Construcción del proyecto de la empresa NEOHAUS LAS CONDES S.A correspondiente a la construcción de bodegas y oficina destinadas al almacenamiento de productos terminados en el Centro Industrial Parque Capital, ubicado en área industrial exclusiva ISAM 6 del PRMS, tomando en consideración los antecedentes que presentamos en forma, según lo consagrado en la Circular N.296/2019 del Director Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero.



III. Que, los documentos que se acompañan a esta carta conductora como Anexos son los siguientes en base a la enumeración de la Circular SAG 296/2019 D.N SAG R.M que “*REMITE NUEVA PAUTA PARA APPLICAR A LAS SOLICITUDES DE INFORME DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCION, SEGÚN EL INCISO 4 DEL ARTICULO 55 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES*”

N. ANE XO	N.SAG CIRC 296/2 019	DOCUMENTO SOLICITADO
CC	3.1.A	CARTA CONDUCTORA. INDIVIDUALIZACION DEL SOLICITANTE Y OTROS. Se acredita primero con la Carta Conductora. Como veremos cumple la función de facilitar las labores de redacción de las Resoluciones Exentas del Director Regional del SAG R.M
1.	3.1.A	FORMULARIO DE SOLICITUD PARA RELLENADO POR SAG. INDIVIDUALIZACION DEL SOLICITANTE Y OTROS. Se acredita con el formulario de solicitud de IFC asociada a proyecto según DFL N°458, Articulo 55° LGUC/1975
2.	3.1.A	COPIA INSCRIPCION DOMINIO VIGENTE PROPIEDAD. INDIVIDUALIZACION DEL SOLICITANTE. El solicitante debe ser el propietario. Este documento se acredita con la Copia de Inscripción de Dominio Vigente de la Propiedad.
3.	3.1.A	MANDATO ESPECIAL NEOHAUS A GPC. SOLICITUD PRESENTADA POR UN TERCERO CON PODER AUTORIZADO ANTE NOTARIO PÚBLICO. Se acredita con la Copia de Mandato Especial de NEOHAUS LAS CONDES S.A A GPC AMBIENTAL representada por don Gonzalo Perez Cruz.
N/A	3.1.A	FIRMA REP. LEGAL. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. La solicitud debe firmarla el representante legal o quien lo represente según numeral anterior. Se acredita con la firma de la Carta conductora y Formulario de ingreso IFC. (CC y Anexo 1).
4.	3.1.A	CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PODERES DE NEOHAUS A CSP. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. DOCUMENTOS FUNDANTES DE LA REPRESENTACION. Se acredita con la Vigencia de Poderes de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A a don Cristóbal Saenz Pérez



5.	3.1.A	COPIA AUTORIZADA ESCRITURA SOCIAL. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA SOCIAL. <u>Se acredita</u> con la Copia Autorizada de Constitución de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
6.	3.1.A	COPIA CON VIGENCIA DE LA INSCRIPCION DE LA SOCIEDAD NEOHAUS. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. COPIA AUTORIZADA DE LA INSCRIPCION CORRESPONDIENTE. <u>Se acredita</u> con la Copia con Vigencia de la Inscripción de Comercio de NEOHAUS LAS CONDES S.A
7.	3.1.A	CERTIFICADO DE VIGENCIA DE LA SOCIEDAD NEOHAUS LAS CONDES S.A. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. <u>Se acredita</u> con la Copia del Certificado de Vigencia de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
8.	3.1.A	RUT DE LA SOCIEDAD. <u>Se acredita</u> con la Copia del SII del RUT de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
9.	3.1.A	VIGENCIA DE PODERES Y SOCIEDAD GPC AMBIENTAL SpA. EMPRESA EN UN DIA. <u>Se acredita</u> con este Anexo 9 que contiene: (i) Certificado de Vigencia de accionistas SpA. (ii) Certificado de Anotaciones. (iii) Certificado de Estatuto Actualizado. (iv) Certificado de Vigencia. (v) Constitución de la Sociedad.
N/A	3.1.B	INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO. NOMBRE; ROL DE AVALUO; SUPERFICIE EN HECTAREAS DEL PREDIO Y DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION; UBICACIÓN GEOREFERENCIADA DEL AREA A INTERVENIR COORDENADAS UTM <u>Se acredita:</u> (i) Carta Conductora. Considerando 2. (ii) Anexo 1. Formulario de Solicitud de IFC.
N/A	3.1.B	INDIVIDUALIZADO DEL PREDIO. INDICANDO VIAS DE ACCESO. <u>Se acredita</u> indicando vías de acceso en el plano y en lo principal de esta carta conductora, con las coordenadas del punto de ingreso. Considerando 4.
N/A	3.1.B	INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO. INSCRIPCION REGISTRO DE PROPIEDAD Y SEÑALAMIENTO DE DESLINDES. Esto <u>se acredita</u> con el Anexo 2. Copia con vigencia de la Inscripción de Dominio Vigente del Registro de Propiedad que rola a fojas. 64879, número. 95687 año. 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
N/A	3.1.B	INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO. La superficie y los deslindes señalados en la solicitud y en los planos, son coincidentes entre sí, con lo contenido no solo en la inscripción de dominio, sino que también con el Rol de Avaluó Fiscal en lo que respecta a la superficie.



N/A	3.1.C	DEFINIR EL OBJETIVO DE LA SOLICITUD: El objeto del proyecto se encuentra en esta carta conductora Considerando 6.
10.	3.2.A	CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
N/A	3.2.B	ANEXO 2. Copia de la Inscripción de dominio del predio, con certificación de su vigencia, emitido con una fecha no superior a 180 días corridos anteriores a su presentación
11.	3.2.C	CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL. Certificado de avalúo detallado. En cuanto a la clasificación del suelo véase el CIP.
12.	3.2.D	Comprobante de Pago de la Tarifa correspondiente ante el SAG. De lo señalado por vuestro servicio este anexo será incluido una vez que sea solicitado el pago por vuestro servicio. Este anexo será enviado una vez realizado el pago al correo: diproren.metropolitana@sag.gob.cl
N/A	3.2.E	El proyecto no se emplaza en una zona ZOIT
13.1	3.2.F	Plano: Al menos tres (3) originales de planos en que se representen las obras e instalaciones del proyecto de construcción y sus deslindes. Los planos contienen todos los aspectos señalados en el Anexo 3 de la Circular 296/2019
13.2	3.2.F	IDEM (3)
13.3	3.2.F	IDEM (3)
N/A	3.2.G	RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE 17.1 Proyecto: Califica Ambientalmente el proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial" Resolución Exenta N° 473/2017. Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago, aprobada con fecha 25 de octubre de 2017.
N/A	3.2.G	17.2 DIRECCION URL: https://infotabla.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=b7/71/a89085e7998a3d1cda2bd7e8342d62ae626
N/A	3.2.G	17.3 REGION: Metropolitana
N/A	3.2.G	17.4 COMUNA: Lampa
14.	3.2.G	PDF RCA 473/2017 de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana
15.		INFORME EDAFOLOGÍA S3A-1. BODEHAUS. CENTRO INDUSTRIAL. Elaborado por la empresa especialista en suelos BIOCYS.



3. SOLICITUD DE IFC MINVU R.M “CENTRO DE DISTRIBUCION BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S3A-1

I. VISTOS

El D.F.L. N. 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC); El D.S. N.47 de 1992, y sus modificaciones posteriores, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC) MINVU; La Ley 19.880, de 2003, y sus modificaciones posteriores, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, (en adelante Ley 19.880 o LBPA); El Dictamen N. 30.457, 22 de abril de 2016, de la Contraloría General de la República; La Resolución N.39, de 29.10.1997 publicado en Diario Oficial el 12 de diciembre de 1997, Plan Regulador Metropolitano de Santiago y en especial Artículo 8.3.2.2. De interés Silvoagropecuario Mixto, ISAM 6 sector El Noviciado en la comuna de Lampa, acogido a la aplicación del artículo 2.1.21 OGUC. Artículo 8.2.1.1 de Inundación; a.1 Cauces Naturales. Artículo 8.2.1.1 de Inundación a.2. Napas Freáticas. Artículo 8.4.1 De resguardo de Infraestructura de Transporte y Comunicaciones. De Aeropuertos, Aeródromos y Radioayudas. Artículos 5.2.1, 5.2.3 y 5.2.3.1 de la Ordenanza del PRMS y;

II. CONSIDERANDO

1. QUE, el nombre del proyecto es “**CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S 3A-1**” emplazado en el Sitio S 3A-1 S/N del actual Condominio Industrial Parque Capital, corresponde a un Centro de bodegaje y almacenamiento consistente en la construcción de bodegas para almacenamiento de mercaderías o productos terminados de todo tipo para ser arrendados a terceros, ubicado en un entorno en que se evidencian actividades productivas de similares características. El proyecto se ubica en un Centro Industrial con vías de acceso pavimentadas e iluminación pública y obras de drenaje de aguas lluvias y factibilidad de electricidad y soluciones sanitarias y los que pueden ser revisados con detalle en los planos que se acompañan en los Anexos 11, 12 y 13 de esta presentación y en los Anexos 15 y 16 relacionados estos últimos con la factibilidad de electricidad y solución sanitaria.

2. ANTECEDENTES GENERALES DEL SOLICITANTE.

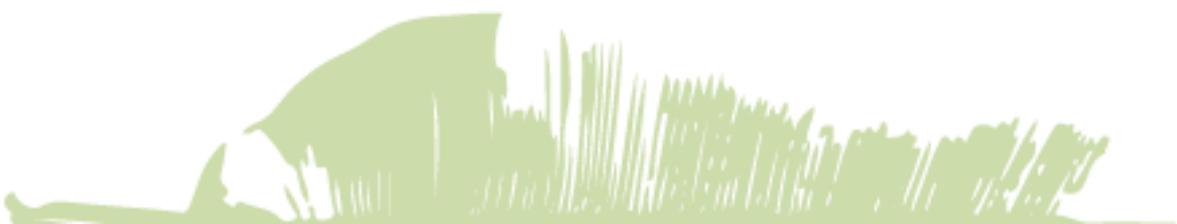
NOMBRE PROPIETARIO :	NEOHAUS LAS CONDES S.A
----------------------	------------------------



RUT	:	76.415.899-7
DOMICILIO	:	Av. La Dehesa N.1540. Oficina N.802.
COMUNA	:	Lo Barnechea
TELEFONO	:	228204100
CORREO ELECTRÓNICO	:	bramos@neohaus.cl
REPRESENTANTE LEGAL	:	Cristóbal Esteban Sáenz Pérez
C.I	:	6.155.836-5
MANDATARIO	:	GPC AMBIENTAL
RUT	:	77.126.109-4
R.L MANDATARIO	:	Gonzalo Pérez Cruz
C.I	:	15.380.607-1
CORREO ELECTRONICO	:	gperez@oty.cl
ARQUITECTO	:	Rodrigo Vargas Larrain
RUT	:	15.312.370-5
CORREO ELECTRÓNICO	:	rodrigovargas.arquitecto@gmail.com

3. ANTECEDENTES DEL PREDIO.

UBICACIÓN/DIRECCION	:	PERALILLO LT D ST S 3-A-1 PARQUE CAPITAL
NOMBRE DEL PREDIO CBR	:	Unidad S tres A guión uno, del Condominio Parque Capital Centro Industrial según plano archivado con el N. 4516.
LOTÉ	:	D
SITIO	:	S 3 A-1
N. ROL AVALUO	:	00793-00021
COMUNA	:	Lampa
SECTOR	:	Camino Peralillo
REGION	:	Metropolitana
SUPERFICIE PREDIAL (m ²)	:	44.417
SUPERFIFIE PROYECTO (m ²)	:	26.650



COORDENADAS DEL POLIGONO (UTM WGS 1984)	:	PUNTO	COORDENADAS UTM DATUM WGS-84
			ESTE (m) NORTE (m)
		A	326674 6306825
		B	326908 6306706
		C	326871 6306427
		D	326551 6306584
COORDENADAS DEL PUNTO DE ACCESO AL PREDIO	:	PUNTO	ESTE (m) NORTE (m)
		Acceso	327.863.36 6.306.575.26
HUSO	:	19	
DATUM	:	WGS-84	

4. VÍAS DE ACCESO. El proyecto se ubica en la Región Metropolitana, comuna de Lampa, Peralillo LT D ST S 3A-1. Parque Capital. Las coordenadas del punto de ingreso HUSO 19 COORDENADAS UTM DATUM WGS-84:

PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
Acceso	327.863.36	6.306.575.26

5. OBJETIVO(S) DEL PROYECTO. El proyecto contempla la construcción de un edificio de bodega de almacenamiento y oficinas, consistente en un centro de almacenaje de productos terminados para ser arrendados a terceros y los que pueden ser revisados con detalle en los planos que se acompañan en el Anexo 13.1, 13.2 y 13.3 de esta presentación. Proyecto industrial sujeto a las reglas ISAM 6. PRMS.

6. NORMATIVA QUE REGULA EL USO DEL SUELO.

7. LGUC. ART. 55 INCISO 4. Que, acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se establece que “las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán,



previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

8. PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO (PRMS). Que, conforme a los instrumentos de planificación aplicables (PRMS), el terreno se emplaza en un área rural, definida en el artículo 8.3.2.2 como de Interés Silvoagropecuario Mixto I.S.A.M 6, la cual establece que, dentro de sus usos de suelo permitidos, se encuentran Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y las actividades de carácter peligroso.

9. OGUC 2.1.28. Actividades productivas según Articulo 2.1.28 OGUC, tipo industria o de impacto similar al industrial, específicamente: grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

10. USO DE SUELO ACTIVIDADES PRUDUCTIVAS. El proyecto denominado ““CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S 3A-1” corresponde al uso de suelo de Actividades Productivas dado que las actividades que se desarrollaran en este, se vinculan con el almacenamiento y/o bodegaje de productos, ello conforme a las disposiciones establecidas en los Art. 2.1.14 y 2.1.28 de la OGUC.

11. Que, vuestra Dirección de Desarrollo Urbano del MINVU R.M haciendo aplicable al área rural las actividades productivas y su destino, se hizo posible que el ISAM 6 se hiciera homologable a todo el proyecto del Parque Industrial, según la OGUC en artículos ya citados, conteste con una debida urbanización industrial alejada de espacios habitacionales o de viviendas, advirtiendo que se efectúen sin desmedro del artículo 55 del a LGUC, dando cumplimiento a lo ordenado por vuestra Dirección a través de esta presentación.

12. Que, por lo antes señalado, se entienden admitidos en el predio la instalación de (i) Actividades silvoagropecuario y (ii) Agroindustrias que procesen productos frescos y, (iii) Actividades de carácter Peligroso.

13. Que, el proyecto de mi representado, se encontraría admitido en el área en la que se emplaza según normativa aplicable al ser un proyecto industrial de Centro de Bodegaje de productos terminados para arriendo y sus oficinas.



14. En cuanto a la calificación industrial de las actividades productivas, la Sección Jurídica SEREMI MINVU RM establece que “cuando el planificador ha querido restringir una zona a un uso específico, lo refiere de manera expresa, lo que en la especie no ocurre, pues su intención es regular que las actividades peligrosas solo se emplacen en las zonas restringidas, lo que no puede interpretarse como que en dichas zonas solo pueden establecerse dichas actividades.

15. Que, la restricción en ese sentido, apunta a la actividad y no a la zona y de esa forma de interpretarse salvo disposición en contrario, que las actividades peligrosas pueden instalarse en esta zona y sin duda, las actividades molestas e inofensivas, al entender que las actividades peligrosas se radiquen en dicha zona y no prohibir que no se admitieran otras de menor categoría.

16. En consecuencia, las edificaciones de carácter inofensivo solicitadas, debieran entenderse como admitidas en la I.S.A.M 6.

17. En cuanto a las Áreas de Riesgo por Inundaciones y evaluación ambiental del proyecto, el Centro Industrial Parque Capital, cuenta con una Resolución de Calificación Ambiental aprobada por la Comisión de Evaluación denominado “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial” Res. Ex. N. 473/2017 de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana. La solicitud de permiso de edificación contará con estudio de riesgo fundado, elaborado por profesional especialista.

18. El proyecto se encuentra regulado por las normas del artículo 8.4.1 de Resguardo de Infraestructura de Transporte y Comunicaciones.

19. El Proyecto definitivo cumplirá con las siguientes exigencias técnicas: **(i)** Normas generales. El proyecto se ejecutará de acuerdo a las disposiciones y normas técnicas contenidas en la LGUC y OGUC. **(ii)** Dotación de Servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad. Se adjuntan los documentos de dotación en cumplimiento de las normas técnicas de instalaciones y evaluaciones por los organismos competentes.

20. Se hace presente que, la ubicación, cotas y superficie indicadas en el referido plano, son del Arquitecto don Rodrigo Vargas Larraín. El equipo de especialidades incluye un abogado regulatorio y permisos y una Ingeniera Ambiental para entregar las herramientas necesarias para una acertada



inteligencia de la solicitud IFC en cumplimiento de la normativa de urbanismo y construcción aplicable al caso.

21. USO ACTUAL DEL PREDIO. El predio actualmente no presenta construcciones o alguna actividad productiva. En el área circundante del proyecto -al ser un Centro Industrial- se registra la presencia de construcciones e instalaciones de tipo industrial destinadas al almacenaje de mercaderías además de la existencia de vías de acceso pavimentadas, iluminación pública y obras de drenaje de aguas lluvias.

22. Por todo lo antes señalado y en virtud de los principios de la confianza legítima y el principio de eficiencia y eficacia y economía procedural, según los documentos que se acompañan en el primer otrosí de esta solicitud de IFC y; considerando 3 OF.ORD. favorables de solicitudes de Factibilidad de la Construcción, ORD.N. 2443/2021; 2444/2021; 2445/2021 de la DDU de la SEREMI MINVU R.M que emiten IFC informe Favorable para las construcciones destinadas a uso Actividades Productivas de carácter inofensivo para los proyectos de Centros de Distribución ubicados dentro del Condominio Industrial Parque Capital;

II. SE SOLICITA.

SEREMI MINVU R.M. Se declare admisible y se resuelva la Solicitud de Factibilidad de la Construcción del proyecto de la empresa NEOHAUS LAS CONDES S.A correspondiente a la construcción de bodegas y oficina destinadas al almacenamiento de productos terminados en el Centro Industrial Parque Capital, ubicado en área industrial exclusiva ISAM 6 del PRMS.

III. Que, los documentos que se acompañan a esta solicitud se refieren a:

N. ANE XO	DOCUMENTO SOLICITADO
CC	CARTA CONDUCTORA. Individualización del solicitante propietario del proyecto
1.	COPIA INSCRIPCION DOMINIO VIGENTE PROPIEDAD. INDIVIDUALIZACION DEL SOLICITANTE. El solicitante debe ser el propietario. Este documento se acredita con la Copia de Inscripción de Dominio Vigente de la Propiedad.
2.	MANDATO ESPECIAL NEOHAUS A GPC. SOLICITUD PRESENTADA POR UN TERCERO CON PODER AUTORIZADO ANTE NOTARIO PÚBLICO. Se acredita con la Copia de



	Mandato Especial de NEOHAUS LAS CONDES S.A A GPC AMBIENTAL representada por don Gonzalo Perez Cruz.
3.	CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PODERES DE NEOHAUS A CSP. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. DOCUMENTOS FUNDANTES DE LA REPRESENTACION. Se acredita con la Vigencia de Poderes de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A a don Cristóbal Saenz Pérez
4.	COPIA AUTORIZADA ESCRITURA SOCIAL. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA SOCIAL. Se acredita con la Copia Autorizada de Constitución de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
5.	COPIA CON VIGENCIA DE LA INSCRIPCION DE LA SOCIEDAD NEOHAUS. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. COPIA AUTORIZADA DE LA INSCRIPCION CORRESPONDIENTE. Se acredita con la Copia con Vigencia de la Inscripción de Comercio de NEOHAUS LAS CONDES S.A
6.	CERTIFICADO DE VIGENCIA DE LA SOCIEDAD NEOHAUS LAS CONDES S.A. SI EL DUEÑO ES UNA SOCIEDAD. Se acredita con la Copia del Certificado de Vigencia de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
7.	RUT DE LA SOCIEDAD. Se acredita con la Copia del SII del RUT de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
8.	VIGENCIA DE PODERES Y SOCIEDAD GPC AMBIENTAL SpA. EMPRESA EN UN DIA. Se acredita con este Anexo 9 que contiene: (i) Certificado de Vigencia de accionistas SpA. (ii) Certificado de Anotaciones. (iii) Certificado de Estatuto Actualizado. (iv) Certificado de Vigencia. (v) Constitución de la Sociedad.
9.	CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
10.	CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL. Certificado de avalúo detallado. En cuanto a la clasificación del suelo véase el CIP.
11.	PLANO. Z01
12.	PLANO Z02
13.	PLANO Z03
14.	DIRECCION URL: RCA 473/2017 de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana https://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=b7/71/aa89085e7998a3d1cda2bd7e8342d62ae626
15.	PDF Certificado de factibilidad eléctrica



16.	PDF Informe de Factibilidad Técnica, dotación servicios sanitarios y sistema de evacuación de aguas lluvias.
-----	---

4. SOLICITUD DE IFC MINVU R.M “CENTRO DE DISTRIBUCION BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S4-1

I. CONSIDERANDO

1. **QUE**, el nombre del proyecto es **“CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S 4-1”** emplazado en el Sitio S 4-1 S/N del actual Condominio Industrial Parque Capital, corresponde a un Centro de bodegaje y almacenamiento y el que tiene por objeto la construcción de bodegas para almacenamiento de mercaderías o productos terminados de todo tipo para ser arrendados a terceros dentro del Centro Industrial Parque Capital, en un entorno en que se evidencian actividades productivas de similares características y ya evaluadas como centros de distribución y bodegaje relacionados con actividades industriales inofensivas. Adicionalmente, el proyecto se ubica en un centro con vías de acceso pavimentadas e iluminación pública y obras de drenaje de aguas lluvias y los que pueden ser revisados con detalle en los planos que se acompañan en los Anexo 11, 12 y 13 de esta presentación.

2. ANTECEDENTES GENERALES DEL SOLICITANTE.

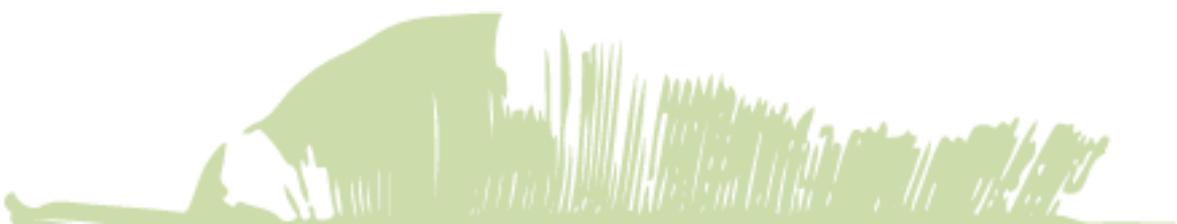
NOMBRE PROPIETARIO	:	NEOHAUS LAS CONDES S.A
RUT	:	76.415.899-7
DOMICILIO	:	Av. La Dehesa N.1540. Oficina N.802.
COMUNA	:	Lo Barnechea
TELEFONO	:	228204100
CORREO ELECTRÓNICO	:	bramos@neohaus.cl
REPRESENTANTE LEGAL	:	Cristóbal Esteban Sáenz Pérez
C.I	:	6.155.836-5
MANDATARIO	:	GPC AMBIENTAL
RUT	:	77.126.109-4
R.L MANDATARIO	:	Gonzalo Pérez Cruz



C.I	:	15.380.607-1
CORREO ELECTRONICO	:	gperez@oty.cl
ARQUITECTO	:	Rodrigo Vargas Larrain
RUT	:	15.312.370-5
CORREO ELECTRÓNICO	:	rodrigovargas.arquitecto@gmail.com

3. ANTECEDENTES DEL PREDIO.

UBICACIÓN/DIRECCION	:	PERALILLO LT D ST S 4-A-1 PARQUE CAPITAL			
NOMBRE DEL PREDIO CBR	:	Unidad S tres A guión uno, del Condominio Parque Capital Centro Industrial según plano archivado con el N. 4516.			
LOTE	:	D			
SITIO	:	S 4 A-1			
N. ROL AVALUO	:	00793-00037			
COMUNA	:	Lampa			
SECTOR	:	Camino Peralillo			
REGION	:	Metropolitana			
SUPERFICIE PREDIAL (m ²)	:	39.058			
SUPERFICIE PROYECTO (m ²)	:	26.650			
COORDENADAS DEL POLIGONO (UTM WGS 1984)	:	PUNTO	COORDENADAS UTM DATUM	WGS-84	
			ESTE (m)	NORTE (m)	
			A	326555.40	6306587.41
			B	326671	6306825.65
			C	326871	6306750.55
			D	326691.66	6306515.34
COORDENADAS DEL PUNTO DE ACCESO AL PREDIO	:	PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)	
		Acceso	327.863.36	6.306.575.26	



HUSO	:	19
DATUM	:	WGS-84

4. VÍAS DE ACCESO. El proyecto se ubica en la Región Metropolitana, comuna de Lampa, Peralillo LT D ST S 4-1. Parque Capital. Las coordenadas del punto de ingreso HUSO 19 COORDENADAS UTM DATUM WGS-84:

PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
Acceso	327.863.36	6.306.575.26

5. OBJETIVO(S) DEL PROYECTO. El proyecto contempla la construcción de un edificio de bodega de almacenamiento y oficinas, consistente en un centro de almacenaje de productos terminados para ser arrendados a terceros y los que pueden ser revisados con detalle en los planos que se acompañan en el Anexo 13.1, 13.2 y 13.3 de esta presentación. Proyecto industrial sujeto a las reglas ISAM 6. PRMS.

6. NORMATIVA QUE REGULA EL USO DEL SUELO.

7. LGUC. Art. 55 inciso 4. Que, acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se establece que “las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

8. Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Que, conforme a los instrumentos de planificación aplicables (PRMS), el terreno se emplaza en un área rural, definida en el artículo 8.3.2.2 como de Interés Silvoagropecuario Mixto I.S.A.M 6, la cual establece que, dentro de sus usos de suelo permitidos, se encuentran Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y las actividades de carácter peligroso.

9. OGUC 2.1.28. Actividades productivas según Articulo 2.1.28 OGUC, tipo industria o de impacto similar al industrial, específicamente: grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.



10. USO DE SUELO ACTIVIDADES PRUDUCTIVAS. El proyecto denominado ““CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S 4-1” corresponde al uso de suelo de Actividades Productivas dado que las actividades que se desarrollaran en este, se vinculan con el almacenamiento y/o bodegaje de productos, ello conforme a las disposiciones establecidas en los Art. 2.1.14 y 2.1.28 de la OGUC.

11. Que, vuestra Dirección de Desarrollo Urbano del MINVU R.M haciendo aplicable al área rural las actividades productivas y su destino, hiso posible que el ISAM 6 se hiciera homologable a todo el proyecto según la OGUC en los artículos ya citados, conteste con una debida urbanización industrial alejada de espacios habitacionales o de viviendas, advirtiendo que se efectúen sin desmedro del artículo 55 del a LGUC, dando cumplimiento a lo ordenado por vuestra Dirección a través de esta presentación.

12. Que, por lo antes señalado, se entienden admitidos en el predio la instalación de (i) Actividades silvoagropecuario y (ii) Agroindustrias que procesen productos frescos y, (iii) Actividades de carácter Peligroso.

13. Que, el proyecto de mi representado, se encontraría admitido en el área en la que se emplaza según normativa aplicable al ser un proyecto industrial de Centro de Bodegaje de productos terminados para arriendo y sus oficinas.

14. En cuanto a la calificación industrial de las actividades productivas, la Sección Jurídica SEREMI MINVU RM establece que “cuando el planificador ha querido restringir una zona a un uso específico, lo refiere de manera expresa, lo que en la especie no ocurre, pues su intención es regular que las actividades peligrosas solo se emplacen en las zonas restringidas, lo que no puede interpretarse como que en dichas zonas solo pueden establecerse dichas actividades.

15. Que, la restricción en ese sentido, apunta a la actividad y no a la zona y de esa forma de interpretarse salvo disposición en contrario, que las actividades peligrosas pueden instalarse en esta zona y sin duda, las actividades molestas e inofensivas, al entender que las actividades peligrosas se radiquen en dicha zona y no prohibir que no se admitieran otras de menor categoría.

16. En consecuencia, las edificaciones de carácter inofensivo solicitadas, debieran entenderse como admitidas en la I.S.A.M 6.



17. En cuanto a las Áreas de Riesgo por Inundaciones y evaluación ambiental del proyecto, el Centro Industrial Parque Capital, cuenta con una Resolución de Calificación Ambiental aprobada por la Comisión de Evaluación denominado “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial” Res. Ex. N. 473/2017 de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana.

18. El proyecto se encuentra regulado por las normas del artículo 8.4.1 de Resguardo de Infraestructura de Transporte y Comunicaciones.

19. El Proyecto definitivo cumplirá con las siguientes exigencias técnicas: **(i)** Normas generales. El proyecto se ejecutará de acuerdo a las disposiciones y normas técnicas contenidas en la LGUC y OGUC. **(ii)** Dotación de Servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad. Se adjuntan los documentos de dotación en cumplimiento de las normas técnicas de instalaciones y evaluaciones por los organismos competentes.

20. Se hace presente que, la ubicación, cotas y superficie indicadas en el referido plano, son del Arquitecto don Rodrigo Vargas Larraín. El equipo de especialidades incluye un abogado regulatorio y permisos y una Ingeniera Ambiental para entregar las herramientas necesarias para una acertada inteligencia de la solicitud IFC en cumplimiento de la normativa de urbanismo y construcción aplicable al caso permiso sectorial IFC Art. 55 inc. 4 LOGUC.

21. USO ACTUAL DEL PREDIO. El predio actualmente no presenta construcciones o alguna actividad productiva. En el área circundante del proyecto -al ser un Centro Industrial- se registra la presencia de construcciones e instalaciones de tipo industrial destinadas al almacenaje de mercaderías además de la existencia de vías de acceso pavimentadas, iluminación pública y obras de drenaje de aguas lluvias.

22. Por todo lo antes señalado y en virtud de los principios de la confianza legítima y el principio de eficiencia y eficacia y economía procedural, según los documentos que se acompañan en el primer otrosí de esta solicitud de IFC y; considerando 3 OF.ORD. favorables de solicitudes de Factibilidad de la Construcción, ORD.N. 2443/2021; 2444/2021; 2445/2021 de la DDU de la SEREMI MINVU RM que emiten IFC informe Favorable para las construcciones destinadas a uso Actividades Productivas de carácter inofensivo para los proyectos de Centros de Distribución ubicados dentro del Condominio Industrial Parque Capital;



II. SE SOLICITA.

SEREMI MINVU R.M. Se declare admisible y se resuelva la Solicitud de Factibilidad de la Construcción del proyecto de la empresa NEOHAUS LAS CONDES S.A correspondiente a la construcción de bodegas y oficina destinadas al almacenamiento de productos terminados en el Centro Industrial Parque Capital, ubicado en área industrial exclusiva ISAM 6 del PRMS.

II. Que, los documentos que se acompañan a esta solicitud se refieren a:

N. ANEXO	DOCUMENTOS IFC DDU MINVU R.M
	CARTA CONDUCTORA/SOLICITUD. Art. 55 inc. 4. LGUC. Solicitud de Informe Favorable para la Construcción -IFC- del proyecto “CENTRO DE DISTRIBUCIÓN BODEHAUS-PARQUE CAPITAL S 4-1” ubicado en el Centro Industrial Parque Capital.
1.	COPIA INSCRIPCIÓN DOMINIO VIGENTE PROPIEDAD. Individualización del solicitante. el solicitante debe ser el propietario. este documento <u>se acredita</u> con la Copia de Inscripción de Dominio Vigente de la Propiedad.
2.	MANDATO ESPECIAL NEOHAUS A GPC. Solicitud presentada por un tercero con poder autorizado ante notario público. <u>se acredita</u> con la copia de mandato especial de NEOHAUS LAS CONDES S.A a GPC AMBIENTAL SpA representada por don Gonzalo Pérez Cruz.
3.	CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PODERES DE NEOHAUS A CSP. Si el dueño es una sociedad. documentos fundantes de la representación. <u>Se acredita</u> con la Vigencia de Poderes de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A a don Cristóbal Saenz Pérez
4.	COPIA AUTORIZADA ESCRITURA SOCIAL. Si el dueño es una sociedad. Copia autorizada de la Escritura Social. <u>se acredita</u> con la copia autorizada de constitución de la sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
5.	COPIA CON VIGENCIA DE LA INSCRIPCION DE LA SOCIEDAD NEOHAUS. Si el dueño es una sociedad. Copia autorizada de la inscripción correspondiente. <u>se acredita</u> con la copia con vigencia de la inscripción de comercio de NEOHAUS LAS CONDES S.A
6.	CERTIFICADO DE VIGENCIA DE LA SOCIEDAD NEOHAUS LAS CONDES S.A. si el dueño es una sociedad. <u>Se acredita</u> con la copia del certificado de vigencia de la sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A



7.	RUT DE LA SOCIEDAD. Se acredita con la Copia del SII del RUT de la Sociedad NEOHAUS LAS CONDES S.A
8.	VIGENCIA DE PODERES Y SOCIEDAD GPC AMBIENTAL SpA. EMPRESA EN UN DIA. Se acredita con este Anexo 9 que contiene: (i) Certificado de Vigencia de accionistas SpA. (ii) Certificado de Anotaciones. (iii) Certificado de Estatuto Actualizado. (iv) Certificado de Vigencia. (v) Constitución de la Sociedad.
9.	CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
10	CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL. Certificado de avalúo detallado. En cuanto a la clasificación del suelo véase el CIP.
11	PLANO. Lamina Z01. Lote S3 A-1
12	PLANO. Lamina Z02. Lote S3 A-1
13	PLANO. Lamina Z03. Lote S3 A-1
14	DIRECCION URL RCA. PDF RCA 473/2017 de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana https://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=b7/71/aa89085e7998a3d1cda2bd7e8342d62ae626
15	PDF Certificado de factibilidad eléctrica.
16	PDF Informe de Factibilidad Técnica, dotación servicios sanitarios y sistema de evacuación de aguas lluvias.

IV. REQUERIMIENTO DE INGRESO ETAPA II DEL PROYECTO: Expediente REQ-022-2019.

El presente documento da cuenta de los resultados de la(s) actividad(es) de fiscalización ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), junto al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) y la Corporación Nacional Forestal (CONAF) a la unidad fiscalizable “Parque Capital - Lampa”, localizada en la comuna de Lampa, Región Metropolitana. Las actividades de inspección fueron desarrolladas los días 14 y 17 de agosto de 2018.

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental se origina por denuncia sectorial realizada por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana que indica la **realización de obras**

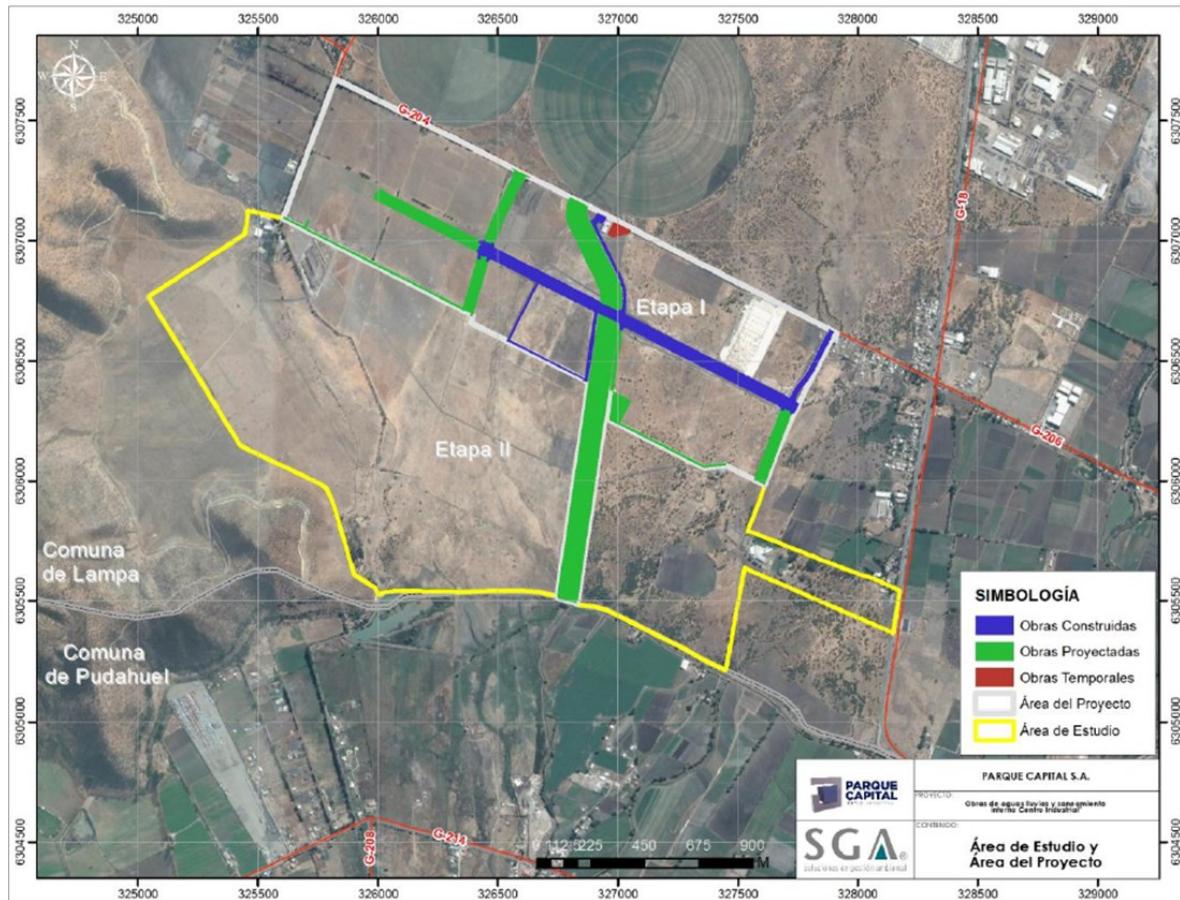


en forma previa a la calificación ambiental del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”, el cual ingresó al SEIA el día 23 de diciembre de 2015 y fue calificado ambientalmente favorable mediante la RCA N° 473, del 25 de octubre de 2017. A lo anterior, se suma la información derivada a esta Superintendencia por parte del Servicio Agrícola y Ganadero Región Metropolitana, en el marco del artículo 109 del D.S. N° 40 (RSEIA), por solicitud de Informe de Factibilidad de Construcción (IFC) para proyecto de Condominio Tipo B, en que dentro de la superficie solicitada se encuentra la superficie del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”, al que le correspondería la aplicación del PAS 160 del RSEIA. Con los antecedentes mencionados se originó la Solicitud de Actividad de Fiscalización Ambiental SAFA N° 368-2018. Sin embargo, como veremos, la solicitud de ingreso solamente se referirá a la etapa II del proyecto ya que la DIA “Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento Interno Centro Industrial” contenía obras de regularización y las que no fueron objeto de ingreso como se vera en detalle.

La RCA N° 473/2017 indica que el Proyecto se construirá en dos etapas. **La Etapa I comprende 161,57 ha** y proyecta la realización de obras de aguas lluvias destinadas a **levantar el riesgo de inundación del predio** y la **ejecución de obras complementarias**, las cuales se sometieron a evaluación en la presente DIA.

Por otro lado, la DIA señala que la Etapa II, en proceso de evaluación ambiental, corresponde a obras complementarias, y su ejecución dependerá de la demanda comercial del Condominio tipo B. El titular aclara que, en caso de desarrollarse, y en caso de ser pertinente, la Etapa II se someterá a evaluación ambiental evaluando sus impactos en sus distintos componentes, aplicando lo dispuesto en el artículo 11 ter de la Ley 19.300. Como es de público conocimiento, el proyecto ingresó al SEIA. Las obras complementarias de la Etapa II consisten en: pavimentación de circulaciones internas, extensión de las redes de suministro eléctrico y redes de agua potable, y cierre perimetral, todo ello en un área adicional de 237,43 ha.





Que, con fecha 18 de febrero de 2020, mediante Res. Ex. N. 315 de la Superintendencia del Medio Ambiente se da inicio al procedimiento de requerimiento de Ingreso al SEIA y confiere traslado a Parque Capital S.A., procedimiento administrativo cuyo objetivo es indagar si la “Etapa II y Proyectos a medida del Condominio Industrial Parque Capital” de Parque Capital S.A debió someterse a evaluación previa de su impacto ambiental, en virtud de lo establecido en el literal h.2 del artículo 3 del RSEIA

IMAGEN 1

IMAGEN 2

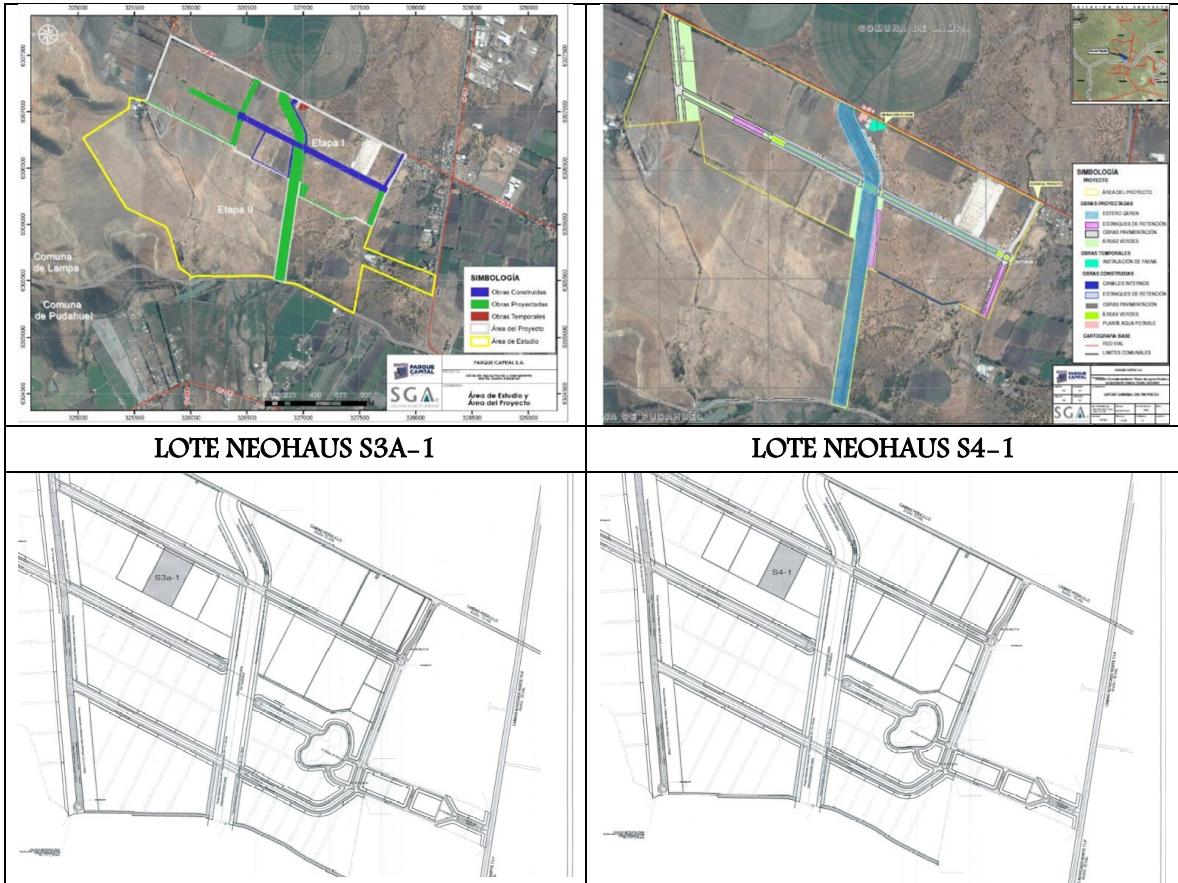


Imagen N.2 Detalle de las obras de la Etapa I del Proyecto que fueron consideradas en la evaluación ambiental que termino con la RCA 473/2017 considerando tanto obras proyectadas como construidas. (y ya regularizadas).

1. PROCEDIMIENTO

2. OFICIO ORDINARIO 354/2022 DE LA SMA

2.1. Mediante Resolución Exenta N°315, de fecha 18 de febrero de 2020, la SMA dio inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA en contra del Parque Capital S.A. (en adelante, “titular”), en relación al proyecto “Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital” (en adelante, “proyecto”), al cual se le asignó el rol REQ-022-2020. Lo anterior, toda vez que luego de una investigación, se levantó la hipótesis de que el proyecto cumple con lo establecido



en el artículo 10º letra h) de la Ley N°19.300, y específicamente, con los requisitos desarrollados en el literal h.2) del artículo 3º del RSEIA.

2.2 Cabe señalar que de acuerdo a lo señalado por el titular en la declaración de impacto ambiental presentada ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), el proyecto correspondería a la segunda etapa de un proyecto mayor, el cual corresponde a un “Condominio Industrial”, en un predio de 399 há. ubicado en Crucero Peralillo S/N, comuna de Lampa.

2.3. En ese contexto, el titular presentó ante el SEA la Etapa I de dicho proyecto mayor, denominado “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”, calificado ambientalmente favorable mediante la Resolución Exenta N°473, de 25 de octubre de 2017, de la Comisión de Evaluación Ambiental de la región Metropolitana (en adelante, “RCA N°473/2017”).

2.4. Ahora bien, luego de una investigación, la SMA concluyó que el titular se encontraba ejecutando acciones destinadas al desarrollo de la Etapa II de este proyecto, por lo cual dio inicio al REQ-022-2019 mencionado, y confirió traslado al titular para que, en el plazo de 15 días hábiles, hiciera valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estimara pertinentes. Dicho plazo fue extendido por 07 días hábiles, a solicitud del titular, a través de Resolución Exenta N°458, de 2020; y luego suspendido, mediante Resoluciones Exentas N°518, 548 y 575 de 2020.

2.5. Al mismo tiempo, mediante el Oficio Ordinario N°524, de 25 de febrero de 2020, se solicitó el pronunciamiento del SEA respecto a la tipología configurada para el proyecto. Dicha solicitud fue reiterada por la SMA, mediante el Oficio Ordinario N°2967, de 11 de agosto de 2021.

2.6. También, mediante Oficio Ordinario N°1420, de 08 de junio de 2020, se requirió de informe a la Oficina Regional Metropolitana del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”), respecto a los antecedentes de tramitación del PAS 160 en el marco de la RCA N°473/2017; y mediante Oficio Ordinario N°1643, de 06 de julio de 2020, se requirió de informe a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región Metropolitana (en adelante, “Seremi Minvu”), en los mismos términos.

2.7. Con fecha 12 de mayo de 2020, el titular evacuó el traslado conferido, donde se indicó que el titular no se encontraría ejecutando ninguna de las obras asociadas al proyecto.



2.8. Por su parte, a través de Ordinario N°1131, de 01 de julio de 2020, la Seremi Minvu remitió los antecedentes solicitados; y lo mismo hizo el SAG, mediante Ordinario N°2981, de 15 de octubre de 2020, la Seremi Minvu.

2.9. No obstante, a la fecha el SEA no ha emitido el informe requerido para dar curso al presente procedimiento, de acuerdo a lo establecido en el literal i) del artículo 3º de la LOSMA.

3. PRESENTACIÓN DEL TITULAR DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 2022

3.1 Ahora bien, con fecha 22 de febrero de 2022, don Fernando Molina Matta, en representación del titular, presentó un escrito ante la SMA donde señala lo siguiente:

“(...) mi representada ha decidido someter al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, la segunda etapa del proyecto, para cuyos efectos ya ha contratado los servicios de una consultora ambiental especializada en este tipo de gestiones como se acreditará en esta presentación.

En este sentido, el cronograma relativo a la elaboración y tramitación de la DIA para la Etapa II del Proyecto Centro Industrial, considerará los siguientes hitos:

- Fecha de inicio de elaboración de la Línea Base de la DIA: diciembre de 2021.
- Fecha expediente o aquella en que se contaría con la DIA: abril de 2022.
- Fecha ingreso al SEIA: mayo de 2022.
- Fecha de aprobación estimada (tomando en consideración los plazos legales): noviembre de

Se hace presente, además, que la Línea de Base ya se encuentra en elaboración por la empresa Gestión Ambiental S.A, acompañándose al presente escrito en el otrosí tanto la propuesta económica y técnica como la orden de compra respectiva. También se informa que en la DIA se incluirá un Compromiso Ambiental Voluntario consistente en informar a esta Superintendencia de Medio Ambiente cada vez que se produzca la enajenación de uno de los sitios resultantes de la subdivisión.

Con esta información, se estima que sin perjuicio de las consideraciones ya indicadas, el presente procedimiento carecería de objeto en tanto someterá la Segunda Etapa al SEIA.

Sin perjuicio de lo anterior, también resulta necesario complementar la presentación efectuada en este procedimiento que permiten confirmar los asertos que efectuaron en el sentido que el supuesto



en que se basa la posible elusión, que se habrían enajenado una parte sustantiva de los sitios que conforman el Condominio, no sería efectivo, ya que las transferencias responden a una operación de financiamiento. En efecto, de las 97 unidades enajenables que componían el Proyecto, solamente a la fecha, 11 han sido enajenadas entre Parque Capital S.A. y actuales propietarios de esas unidades, las que están destinadas a desarrollar proyectos de sus propietarios, mientras que las restantes enajenaciones consistieron en títulos traslaticios de dominio, celebrados entre mi representada y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., con la única finalidad de obtener financiamiento para el Condominio Industrial. Dicho financiamiento se llevó a cabo mediante una estructura de financiamiento habitual en el mercado inmobiliario, consistente en que un financista adquiere uno o más terrenos a un precio determinado, los que son simultáneamente entregados en arrendamiento al respectivo deudor, obligándose en el mismo acto dicho deudor a re-comprarlos en un precio determinado dentro de un plazo también acordado. Para mayor claridad, la estructura de financiamiento mediante bodegaje de suelos, es idéntica a un leasing, salvo una diferencia: en el leasing el deudor tiene la opción de recomprar los activos arrendados, mientras que en el bodegaje de suelos el deudor (Parque Capital S.A.) se encuentra obligado a recomprar los terrenos. Es necesario consignar que esta recompra ya se efectúo y, por ende, los lotes están nuevamente en el patrimonio de Parque Capital S.A. Parque Capital S.A. refinanció los referidos lotes mediante un mutuo hipotecario”.

3.2 En consecuencia, el titular solicita tener presente lo expuesto y por presentado el cronograma de ingreso al SEIA, así como tener por acompañados una serie de antecedentes para probar sus declaraciones.

3.3 De acuerdo a lo expuesto en la presente resolución, la SMA ha levantado la hipótesis de que el proyecto “Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital” se encontraría en elusión al SEIA, al tratarse de un proyecto que cumple con la tipología descrita en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, y específicamente, con los requisitos desarrollados en el literal h.2) del artículo 3º del RSEIA.

3.4. No obstante, las obras indiciarias de ejecución del proyecto que justificaban la eventual exigencia de ingreso actual del proyecto al SEIA no implicaron ejecución material, sino que solo constituyeron, como explica el titular, una operación de financiamiento, que ahora permitirá la concreción del mismo.



3.5. En este escenario, el titular ha manifestado por escrito ante este organismo su voluntad de ingresar el proyecto al SEIA, pese a no haber sido aun requerido por la SMA, lo cual se tendrá presente por la SMA.

3.6. Ahora bien, este procedimiento aún no ha concluido, toda vez que, si bien el titular ya presentó sus descargos, el SEA no ha emitido aún su informe, lo cual constituye un requisito para el ejercicio de la facultad de la SMA de requerir el ingreso al SEIA, o dar término al procedimiento, según se concluya luego del análisis de los antecedentes y argumentos del caso. Además, la Superintendencia entiende que la elusión solo puede ser descartada una vez que el titular cuente con una resolución de calificación ambiental favorable, y mientras ello no ocurra el procedimiento debe mantenerse en curso, dado que la evaluación puede no resultar en la corrección de la ilegalidad de la actividad en elusión (por ejemplo, por desistimiento del titular, término anticipado, calificación desfavorable, etc.), o el proyecto podría ser objeto de nuevas denuncias, siendo necesario en estos casos, continuar con la tramitación y, de corresponder, hacer uso de las competencias que el literal i) del artículo 3º de la LOSMA, en relación al literal b) del artículo 35 de dicha norma.

3.7. Así las cosas, se continuará con la tramitación del presente procedimiento, fiscalizando el cumplimiento del cronograma de ingreso al SEIA presentado, cuyos plazos se consideran idóneos, considerando además que el titular ha adelantado el trabajo de su elaboración desde el año 2021.

4. RESUELVO DE LA SMA:

4.1 PRIMERO: TENER PRESENTE lo expuesto por el Parque Capital S.A. en el escrito de 22 de febrero de 2022.

4.2 SEGUNDO: APROBAR el cronograma de ingreso al SEIA presentado por Parque Capital S.A., en su carácter de titular del proyecto “Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital”, con fecha 22 de febrero de 2022; por lo cual, el ingreso del proyecto al SEIA, deberá producirse a más tardar en el mes de mayo de 2022.

4.3 TERCERO: REQUERIR a Parque Capital S.A. informar a la SMA una vez que se haya dado cumplimiento al ingreso del proyecto al SEIA.



5. OFICIO ORDINARIO SAG 489/2022

Por Medio del presente, y dentro del marco de la Resolución Exenta N°354 de fecha 10 de marzo de 2022 de esa Superintendencia, tengo a bien informar a Ud. que en esta Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) Región Metropolitana de Santiago, bajo la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se han presentado Solicitudes de Informe de Factibilidad para la Construcción de proyectos ubicados en el Condominio Parque Capital Centro Industrial, comuna de Lampa de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre del Predio	Rol de Avalúo Fiscal	Titular que presenta el proyecto	Fecha de presentación a trámite	Resolución Exenta favorable	Fecha de publicación	Número de Expediente
Sitio S1a-4	793-40	Parque Capital S.A.	11/05/2021	1847/2021	09/09/2021	5831/2021
Sitio S1a-5	793-50	Parque Capital S.A.	11/05/2021	1538/2021	09/08/2021	5976/2021
Sitio S5-4	793-52	Danco Servicios SpA.	21/09/2021	---	---	11709/2021
Sitio S5-2	793-50	Soluciones Constructivas Ferrogroup Ltda.	12/11/2021	---	---	14108/2021
Sitio S2-1	793-11	Parque Capital S.A.	09/12/2021	---	---	15426/2021



Sitio 52-2	793-12	Parque Capital S.A.	09/12/2021	---	---	15443/2021
Sitio 51a-6	793-06	Parque Capital S.A.	09/12/2021	---	---	15449/2021
Sitio 51b-3	793-10	Parque Capital S.A.	10/12/2021	---	---	15463/2021
Sitio 52-3	793-13	Parque Capital S.A.	10/12/2021	---	---	15474/2021
Sitio 52-4	793-14	Parque Capital S.A.	10/12/2021	---	---	15499/2021
Sitio 52-10	793-20	Parque Capital S.A.	10/12/2021	---	---	15503/2021
Sitio 51a-7	793-07	Parque Capital S.A.	10/12/2021	---	---	15506/2021
Sitio 53a-2	793-22	Parque Capital S.A.	10/12/2021	---	---	15512/2021
Sitio 51b-1	793-08	Parque Capital S.A.	13/12/2021	---	---	15549/2021
Sitio 51b-2	793-09	Parque Capital S.A.	13/12/2021	---	---	15550/2021
Sitio 53a-3	793-23	Parque Capital S.A.	13/12/2021	---	---	15554/2021
Sitio 54-3	793-39	Parque Capital S.A.	13/12/2021	---	---	15560/2021
Sitio 55-6	793-54	Parque Capital S.A.	13/12/2021	---	---	15562/2021
Sitio 52-7	793-17	Parque Capital S.A.	24/12/2021	---	---	16118/2021
Sitio 52-6	793-16	Parque Capital S.A.	30/12/2021	---	---	16344/2021
Sitio 52-5	793-100	Parque Capital S.A.	28/01/2022	---	---	1324/2022
Sitio 53a-4	793-24	Parque Capital S.A.	18/03/2022	---	---	3512/2022
Sitio 53a-1	793-21	Neohaus Las Condes S.A.	29/03/2022	---	---	3941/2022
Sitio 54-1	793-37	Neohaus Las Condes S.A.	29/03/2022	---	---	3949/2022

6. INFORME SERVICIO DE EVALUACINO AMBIENTAL

En este contexto y en base a los antecedentes que obran en su poder, la SMA solicita al SEA informar si el referido proyecto “Etapa II y Proyectos a Medida Condominio Parque Industrial” requiere o no ingresar al SEIA, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 letra h) de la Ley N°19.300 y en el artículo 3 literal h.2) del RSEIA.

6.1. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO

Al respecto, cabe hacer presente que la Ley N° 19.300 indica en su artículo 8º 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”. Dicho artículo 10 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 3º del RSEIA.

A. Para determinar la obligatoriedad de ingreso de la actividad consultada al SEIA, es menester determinar si éstas constituyen un proyecto de los listados en el artículo 3º del RSEIA, debiendo analizarse si corresponden a aquellas establecidas en el literal h) del mencionado artículo 3º del RSEIA, puesto que las obras del Proyecto se identifican con un proyecto industrial: “h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

B. 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). (énfasis agregado)

C. Así, respecto al literal h) del artículo 10 de la LBGMA, con relación al literal h.2. del RSEIA, cabe analizar los requisitos que dispone dicho literal para poder determinar su aplicabilidad al presente proyecto:

a. Si el Proyecto se encuentra localizado en una zona declarada latente o saturada. Según el D.S. 131, de fecha 01 de agosto de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, la Región



Metropolitana fue declarada Zona Saturada por cuatro contaminantes atmosféricos (material particulado respirable MP10, partículas totales en suspensión, ozono y monóxido de carbono) y Zona Latente por los elevados niveles de dióxido de nitrógeno presentes en el aire. Asimismo, mediante D.S N° 67, de fecha 15 de noviembre de 2014, del Ministerio de Medio Ambiente, se declaró como Zona Saturada a la Región Metropolitana por material particulado fino MP2,5, como concentración de 24 horas.

D. Por tanto, considerando que el Proyecto se encuentra emplazado en la comuna de Lampa, la cual es perteneciente a la Región Metropolitana, se entiende que éste se encuentra localizado en una zona declarada tanto saturada como latente.

b. Si el Proyecto es una urbanización y/o loteo con destino industrial. En primer lugar, no cabe dudade que estaríamos ante un proyecto industrial, y así también se señala en la promoción del proyecto indicando que es un “nuevo centro industrial y logístico del eje noviciado”.

E. Luego, es preciso despejar en la especie si efectivamente el Proyecto corresponde, de acuerdo a sus características descritas en el acápite anterior, a una urbanización y/o loteo, a modo de determinar si se configura o no la tipología descrita en la letra h. recién citada. Para ello, es necesario analizar el significado de ciertos conceptos. Al respecto, el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “OGUC”), define que se entiende por “loteo de terrenos” como el “Proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.”

F. A su vez, en cuanto a qué se entiende por “urbanización”, cabe hacer presente que el mismo artículo 1.1.2 de la OGUC define urbanizar como “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones” (lo destacado es nuestro).

G. Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “LGUC”) 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.”

H. En consecuencia, para efectos de encontrarnos dentro de los conceptos establecidos por las disposiciones transcritas, y, por tanto, aquellas urbanizaciones comprendidas dentro del literal h.2), es necesario que el propietario del terreno realice a su costa, y en terreno propio, las obras indicadas en el artículo 134 de la LGUC.

I. Pues bien, a la luz de las definiciones anteriores y de acuerdo a las características del Proyecto, se debe tener en cuenta que:

(i) En el Proyecto en análisis, lo que titular indica, y fue informado así por la SMA, este correspondería a un Condominio Tipo B, sujeto a Copropiedad Inmobiliaria, el cual tendría 97 sitios, de los cuales 92 ya se encuentran vendidos. Que, por tratarse por tanto de un Condominio Tipo B, es importante analizar el inciso primero del artículo 2.6.17 de la OGUC, el que señala que “Los proyectos acogidos a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, clasificados como condominios Tipo B, deberán contemplar superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se trataran de proyectos de loteo.”

(ii) Asimismo, las obras denominadas complementarias –y objeto de este informe corresponderían, al menos, en obras de pavimentación, instalaciones sanitarias y energéticas (reconocidas en la DIA), y obras de defensa y servicio de terreno. En efecto, constaría según lo informado por la SMA, que el Proyecto cuenta con pavimentación de vialidad y circunvalación con hormigón armado, servicios sanitarios, suministro eléctrico y alumbrado led, fibra óptica, sistema de seguridad de última generación, cierre perimetral y control de acceso y seguridad 24 horas. Además, de acuerdo a lo publicado en la página web 1 del proyecto en cuestión, es posible apreciar fotografías de una pileta de ornato y áreas verdes a la entrada del proyecto. Finalmente, y según las obras aprobadas en las RCA N° 473/2017, el propietario habría ejecutado obras de aguas lluvias y de saneamiento interno.

Así las cosas, se desprende que el proyecto cumpliría con las obras descritas por el artículo 134 de la LGUC, efectuadas en el terreno propio de la empresa Parque Capital S.A. Por tanto, a la luz de lo expuesto el Proyecto en análisis cumple con todos los requisitos exigidos para ser catalogado como



una urbanización con destino industrial según lo prescrito en la tipología h.2 del artículo 3 del RSEIA.

J. Si el Proyecto contempla una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha). En base a los antecedentes presentados, el Proyecto contempla una superficie superior a 20 hectáreas. En específico 237, 43 hectáreas. Así las cosas, de los antecedentes constatados por el ente fiscalizador, es posible concluir que el proyecto “Etapa II y Proyectos a Medida Condominio Parque Industrial”, consiste en un proyecto industrial, al considerar las obras descritas por el artículo 134 de la LGUC, y, por tanto, correspondiendo a una urbanización, emplazado en una superficie de 237,43 hectáreas, y ubicado en una Zona declarada como Saturada, por lo que ineludiblemente corresponde a una actividad o proyecto descrita en la tipología h.2 del artículo 3 del RSEIA, la que conforme a lo dispuesto en el artículo 8 y 10 de la Ley N° 19.300, requiere someterse en forma previa a su ejecución al SEIA.

K. CONCLUSIÓN

De acuerdo a lo anteriormente señalado, se concluye, que el proyecto “Etapa II y Proyectos a Medida Condominio Parque Industrial”, del Titular Parque Capital S.A, cumple con la tipología h.2) del artículo 3º del RSEIA, puesto que se trata de un proyecto de urbanización con destino industria de una superficie superior a 20 hectáreas, por lo que se encuentra obligado a ingresar a evaluación ambiental en los términos dispuestos en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300.

Finalmente, hacemos presente que con fecha 30 de junio de 2022, ingresó al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental el proyecto “Segunda Etapa, Obras complementarias Centro Industrial Parque Capital”, del Titular Parque Capital s.a., ubicado en la misma dirección del proyecto objeto del presente informe, del mismo Titular, y que, de acuerdo a su Descripción de Proyecto, consiste en “la segunda etapa del denominado “Obras de saneamiento interno Centro Industrial”, de Parque Capital S.A y consiste en la construcción de obras complementarias pertenecientes a un Condominio Tipo B, el cual consiste en la pavimentación de circulaciones internas, extensión de las redes de suministro eléctrico, obras de manejo de aguas lluvias, redes agua potable y cierre perimetral, todo ello en una superficie de 237,43 ha”. En este sentido, el proyecto se somete a evaluación ambiental por la tipología contemplada en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, específicamente en el subliteral h.2) del artículo 3º del Reglamento del Sistema de Impacto Ambiental, bajo la modalidad



de Declaración de Impacto Ambiental, y cuyos antecedentes puede acceder mediante el siguiente enlace:

7. AVANCES A LA FECHA REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA.

En el marco del Procedimiento de Requerimiento de Ingreso Rol REQ-022-2019, y en cumplimiento a lo establecido en el resuelvo segundo y tercero de la Res. Ex. N° 955 de fecha 22 de junio de 2022 de la Superintendencia del Medio Ambiente, procedo a informar a Ud. los avances en la tramitación del proyecto “Segunda Etapa, Obras complementarias Centro Industrial Parque Capital” en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA):

7.1. Como es de su conocimiento, el 30 de junio de 2022 fue ingresada al Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (SEA RM) la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto “Segunda Etapa, Obras complementarias Centro Industrial Parque Capital”, del Titular Parque Capital S.A., tal como fue informado por el Director Regional de tal Servicio mediante Ord. N°202213102504 de fecha 1 de julio de 2022, acompañado en el expediente Rol REQ-022-2019.

7.2. Con fecha 6 de julio de 2022, mediante Resolución Exenta N°202213001399 del Director Regional del SEA RM, se admitió a trámite la DIA del proyecto.

7.3. Con fecha 18 de agosto de 2022 fue publicado en el expediente de evaluación ambiental de la DIA del proyecto el Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones y/o Ampliaciones (ICSARA).

7.4. En la actualidad el Titular del proyecto se encuentra preparando los contenidos de la Adenda respectiva, de forma de dar respuesta satisfactoria y oportuna a todas las observaciones contenidas en el ICSARA.

7.5 Se hace presente que lo ultimo al 1 de noviembre es lo que sigue, lo que incluye un periodo de participación PAC como se puede apreciar.



31	20066/2022 SRM-RM	2022-13-191-31	Oficio pronunciamiento con observaciones a la DIA	SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, Región Metropolitana de Santiago	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	09/08/2022 08:36:36
32	(DAC) ORD. SEIA N°	2022-13-343 191-32	Oficio no participación en la evaluación	Subsecretaría de Pesca y Acuicultura	4 destinatarios	09/08/2022 17:58:24
33		2022-13-191-33	Acreditación aviso radial	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana		16/08/2022 10:19:45
34	202213103554	2022-13-191-34	Informe consolidado de solicitud de aclaraciones, rectificaciones y/o ampliaciones a la DIA (ICSA/AR)	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	Parque Capital s.a	18/08/2022 19:17:38
35		2022-13-191-35	Notificación de documento	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	4 destinatarios	18/08/2022 19:20:09
36	1179	2022-13-191-36	Oficio pronunciamiento con observaciones a la DIA	SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región Metropolitana de Santiago	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	22/08/2022 10:26:01
37	525	2022-13-191-37	Oficio pronunciamiento con observaciones a la DIA	SEREMI de Desarrollo Social y Familia, Región Metropolitana de Santiago	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	22/08/2022 16:28:39
38		2022-13-191-38	Solicitud de Inicio de PAC grupo de personas naturales	Grupo de Personas Naturales	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	25/08/2022 16:12:52
39		2022-13-191-39	Solicitud de Inicio de PAC grupo de personas naturales	Grupo de Personas Naturales	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	29/08/2022 08:55:32
40		2022-13-191-40	Solicitud de Inicio de PAC grupo de personas naturales	Grupo de Personas Naturales	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	02/09/2022 15:30:28
41		2022-13-191-41	Carta solicitud de extensión de suspensión de plazo	Parque Capital s.a	2 destinatarios	14/09/2022 17:44:39
42	202213001532	2022-13-191-42	Resolución de extensión de la suspensión	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	Parque Capital s.a	21/09/2022 20:09:24
43		2022-13-191-43	Notificación de documento	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	3 destinatarios	21/09/2022 20:26:10
44	202213001569	2022-13-191-44	Resolución que resuelve solicitud de inicio de PAC	Servicio Evaluación Ambiental Región Metropolitana	Sebastián Ulloa Rodríguez	06/10/2022 18:18:30

7.6 Para mayor información de los procesos aludidos véase:

1. En el Sistema Nacional de Fiscalización Ambiental -SNIFA- se encuentra en proceso una solicitud de requerimiento de ingreso el que se puede encontrar en el siguiente Link:
<https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/54>
2. En el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental tenemos un proyecto aprobado con RCA y un proyecto en evaluación. En relación a la RCA 473/2017, de la Comisión de Evaluación Ambiental, Región Metropolitana de Santiago. Etapa 1. Se debe estudiar.
https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=131027049
3. En relación a la Declaración de Impacto Ambiental en evaluación del Proyecto “Segunda Etapa, Obras complementarias Centro Industrial Parque Capital”. Etapa 2 se debe estudiar.
https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2156365878

8. LO QUE NOS FALTA SEGÚN LO REVISADO EN EL EXPEDIENTE AMBIENTAL

8.1 Aporte al espacio público

8.2 Verificar factibilidad eléctrica.



Es todo cuanto puedo informar al 11 de noviembre de 2022



**MODIFICA CRONOGRAMA DE INGRESO AL SISTEMA
DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL
PROYECTO “ETAPA II Y PROYECTOS A MEDIDA DEL
CONDOMINIO INDUSTRIAL PARQUE CAPITAL”, EN EL
MARCO DEL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO
DE INGRESO ROL REQ-022-2019**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 955

SANTIAGO, 22 de junio de 2022

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Resolución Exenta N°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto RA N°118849/55/2022, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que designa Superintendente subrogante; en la Resolución Exenta N°658, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°659, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe del Departamento Jurídico; en el expediente de requerimiento de ingreso al SEIA rol REQ-022-2019; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES

1º La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y, o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2º La letra e) del artículo 3º de la LOSMA faculta a este organismo para requerir de los sujetos sometidos a su fiscalización, la información y datos que sean necesarios para el debido cumplimiento de sus funciones, de conformidad a lo señalado en la referida ley orgánica.

3º Luego, los literales i) y j) del artículo 3º de la LOSMA establecen que esta Superintendencia tiene, entre otras funciones y atribuciones, la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "SEA"), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción a los titulares de proyectos nuevos o de resoluciones de calificación ambiental (en adelante, "RCA"), que sometan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") los proyectos, modificaciones o ampliaciones que, conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, requieran contar con una resolución de calificación ambiental.

4º El artículo 8º de la Ley N°19.300, indica que "*los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental (...)*". Por su parte, el artículo 10 de la mencionada Ley, establece un listado de los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que, por tanto, previo a ejecutarse, deberán someterse al SEIA.

II. PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA ROL REQ-022-2019

5º En aplicación de estas competencias, mediante Resolución Exenta N°315, de fecha 18 de febrero de 2020, la SMA dio inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA en contra del Parque Capital S.A. (en adelante, "titular"), en relación al proyecto "**Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital**" (en adelante, "proyecto"), al cual se le asignó el rol REQ-022-2020. Lo anterior, toda vez que luego de una investigación, se levantó la hipótesis de que el proyecto cumple con lo establecido en el artículo 10º letra h) de la Ley N°19.300, y específicamente, con los requisitos desarrollados en el literal h.2) del artículo 3º del RSEIA.

6º Cabe señalar que de acuerdo a lo señalado por el titular en la declaración de impacto ambiental presentada ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "SEA"), el proyecto correspondería a la segunda etapa de un proyecto mayor, el cual corresponde a un "**Condominio Industrial**", en un predio de 399 há. ubicado en Crucero Peralillo S/N, comuna de Lampa.

7º En ese contexto, el titular presentó ante el SEA la Etapa I de dicho proyecto mayor, denominado "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial", calificado ambientalmente favorable mediante la Resolución Exenta N°473, de 25 de octubre de 2017, de la Comisión de Evaluación Ambiental de la región Metropolitana (en adelante, "RCA N°473/2017").

8º Ahora bien, luego de una investigación, la SMA concluyó que el titular se encontraba ejecutando acciones destinadas al desarrollo de la Etapa II de este proyecto, por lo cual dio inicio al REQ-022-2019 mencionado, y confirió traslado al titular para que, en el plazo de 15 días hábiles, hiciera valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estimara pertinentes. Dicho plazo fue extendido por 07 días hábiles, a solicitud del titular, a través de Resolución Exenta N°458, de 2020; y luego suspendido, mediante Resoluciones Exentas N°518, 548 y 575 de 2020.

9° Al mismo tiempo, mediante el Oficio Ordinario N°524, de 25 de febrero de 2020, se solicitó el pronunciamiento del SEA respecto a la tipología configurada para el proyecto. Dicha solicitud fue reiterada por la SMA, mediante el Oficio Ordinario N°2967, de 11 de agosto de 2021.

10° También, mediante Oficio Ordinario N°1420, de 08 de junio de 2020, se requirió de informe a la Dirección Regional Metropolitana del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, "SAG"), respecto a los antecedentes de tramitación del PAS 160 en el marco de la RCA N°473/2017; y mediante Oficio Ordinario N°1643, de 06 de julio de 2020, se requirió de informe a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región Metropolitana, en los mismos términos.

11° Con fecha 12 de mayo de 2020, el titular evacuó el traslado conferido, donde se indicó que el titular no se encontraría ejecutando ninguna de las obras asociadas al proyecto.

12° Por su parte, a través de Ordinario N°1131, de 01 de julio de 2020, la Seremi Minvu remitió los antecedentes solicitados; y lo mismo hizo el SAG, mediante Ordinario N°2981, de 15 de octubre de 2020, la Seremi Minvu.

13° Con fecha 22 de febrero de 2022, el titular presentó un escrito ante la SMA donde manifestó por escrito su voluntad de ingresar el proyecto al SEIA, pese a no haber sido aun requerido por la SMA, y acompaña un cronograma para concretar tal ingreso.

14° A través de Resolución Exenta N°354, de 10 de junio de 2022 (en adelante, "RE N°354/2022"), la SMA aprobó el cronograma presentado, por lo cual, el ingreso del proyecto al SEIA, debía producirse a más tardar en el mes de mayo de 2022.

15° Con fecha 05 de mayo de 2022, el titular ingresó un escrito ante la SMA, informando sus avances en la elaboración de la declaración de impacto ambiental, para el ingreso del proyecto al SEIA.

16° Posteriormente, el titular ingresó un nuevo escrito ante la SMA, solicitando una extensión del plazo determinado para el ingreso del proyecto al SEIA hasta el mes de junio de 2022, ante la demora de ciertos estudios, a fin de recopilar y analizar adecuadamente los antecedentes técnicos y legales necesarios para elaborar la declaración de impacto ambiental (en adelante, "DIA").

17° Al tratarse de una solicitud de extensión de plazo por solo un mes, no afecta sustancialmente el plazo de ingreso al SEIA, y se enmarca en los tiempos razonables previstos para la elaboración de una DIA.

18° Luego, mediante Ord. N°489/2022, de 07 de abril de 2022, del SAG, dicho servicio informó a la SMA que bajo la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se han presentado 24 solicitudes de Informe de Factibilidad para la Construcción (en adelante, "IFC") de proyectos ubicados en el Condominio Parque Capital Centro Industrial, comuna de Lampa. Al respecto, se solicita a la SMA evaluar la posible elusión de ingreso al SEIA, de acuerdo con lo indicado en el artículo 11 bis de la Ley N°19.300. Finalmente, indica que con excepción de dos solicitudes de IFC, que fueron informadas

favorables, no se ha continuado con su tramitación, a la espera de que se resuelva la situación de ese Condominio Industrial de acuerdo con la RE N°354/2022.

19° Ante ello, con fecha 25 de mayo de 2022, el titular ingresó un nuevo escrito ante la SMA, solicitando a este organismo tener presente que las solicitudes de IFC presentadas ante el SAG, se refieren a obras distintas a las tratadas en el procedimiento REQ-022-2019. Según explica, tales solicitudes versan sobre "*obras de construcción a ejecutarse eventualmente (en la medida que los futuros titulares obtengan sus permisos de edificación) en el área de la Etapa I*". Añade que tales solicitudes se han presentado con el propósito de asegurar viabilidad comercial a los futuros desarrolladores, de modo que puedan conocer en forma previa la situación jurídica del terreno que adquieren, sabiendo si estarán en condiciones de solicitar los permisos de edificación para los proyectos que ejecuten en ellos. Esto, señala, se ha erigido como una condición para la viabilidad comercial del proyecto, pues los compradores han exigido al titular el IFC en forma previa a la adquisición, teniendo presente además que el titular ya fue demandado en un caso, porque uno de los compradores no pudo obtener el IFC. Finalmente, recuerda que en la presentación del cronograma de ingreso al SEIA, el titular se ha comprometido a incluir en la DIA un Compromiso Ambiental Voluntario consistente en informar a la SMA cada vez que se produzca la enajenación de un sitio a terceros.

20° En virtud de lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO: MODIFICAR el cronograma de ingreso al SEIA presentado por Parque Capital S.A., en su carácter de titular del proyecto "Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital", con fecha 22 de febrero de 2022, y aprobado mediante la Resolución Exenta N°354, de 10 de marzo de 2022, de la SMA, determinándose que el ingreso del proyecto al SEIA, deberá producirse a más tardar **en el mes de junio de 2022**.

SEGUNDO: REQUERIR a Parque Capital S.A. informar a la SMA una vez que se haya dado cumplimiento al ingreso del proyecto al SEIA.

TERCERO: FORMA Y MODO DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA. Los antecedentes requeridos deberán ser acompañados en un escrito en formato *word* o *pdf*, contenido en soporte digital (CD o DVD), presentado mediante una carta conductora en la Oficina de Partes de esta Superintendencia, ubicada en calle Teatinos N°280, piso 8°, comuna y ciudad de Santiago.

No obstante, dadas las circunstancias actuales relacionadas con el brote de COVID-19, es posible realizar el ingreso de documentación ante la SMA mediante correo electrónico dirigido a la dirección oficinadepartes@sma.gob.cl, entre 9:00-13:00 hrs, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA **REQ-022-2019**. El archivo ingresado no deberá tener un peso mayor a 10 megabytes. Adicionalmente, todo ingreso deberá remitir los antecedentes en su formato original (.kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros) que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, como en una copia en PDF (.pdf). En el caso de mapas, se requiere estos sean ploteados, y ser remitidos también en copia en PDF (.pdf). Junto con ello, en caso que la información que deba remitir a este servicio conste en varios archivos, deberá realizarlo mediante una

plataforma de transferencia de archivos, adjuntando el vínculo correspondiente. Para ello, deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato, en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

CUARTO: **PREVENIR** que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8º de la ley N°10.300, las actividades que han eludido el SEIA, no podrán seguir ejecutándose, mientras no cuenten con una resolución de calificación ambiental que lo autorice.

QUINTO: **TENER PRESENTE** lo expuesto por el titular en el escrito ingresado ante la SMA con fecha 25 de mayo de 2022, y oficial a la Dirección Regional Metropolitana del Servicio Agrícola y Ganadero con respecto a la tramitación de solicitudes de Informe de Factibilidad para la Construcción de proyectos ubicados en el Condominio Parque Capital Centro Industrial, en relación con el presente procedimiento.

SEXTO: **RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo dispuesto en el Párrafo 4º del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución proceden los recursos de la LOSMA y de la ley N°19.880 que resulten pertinentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO



ODLF/TCA

Notificación por correo electrónico:

- igrinbergs@patio.cl
- fmolina@grupoevans.cl

C.C.:

- Fiscal (S), SMA.
- Departamento Jurídico, SMA.
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, SMA.
- Oficina de Partes y Archivo, SMA.

REQ-022-2019

Expediente ceropapel N°11192/2022

ORD.N° : 787/2023

ANT. : ORD.N°701/2023

MAT. : COMPLEMENTA ORDINARIO N°701/2023

- , 01/06/2023

DE : DIRECTOR REGIONAL SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO OFICINA REGIONAL METROPOLITANA

A : SEÑORA MARIE CLAUDE PLUMER SUPERINTENDENTA SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE

En relación al ordinario de antecedentes, creo necesario indicar a Ud. que, dentro de las solicitudes IFC informadas, se encuentran dos solicitudes en las que el propietario corresponde a **Neohaus Las Condes S.A.**, RUT 76.415.899-7.

Ambas solicitudes tienen por objetivo la construcción de centros de distribución, se encuentran emplazadas en predios contiguos y, en su conjunto, suman 8,34 hectáreas, además de estar insertas dentro del condominio tipo B denominado Parque Capital, como se observa en la imagen adjunta.



A nuestro parecer, dichas solicitudes deben ser evaluadas en conjunto con las presentadas por Parque Capital S.A., teniendo en consideración que se encuentran formando parte del mismo proyecto (Condominio Industrial Parque Capital).

Por lo indicado anteriormente, solicitamos tener en consideración al momento de su pronunciamiento la existencia de estas dos solicitudes que, si bien corresponden a otro titular, se encuentran emplazadas al interior del Condominio Industrial Parque Capital.

Saluda cordialmente a Ud.,



**CLAUDIO
ARMANDO TERNICIER GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL
SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

KDC/CPVS/JML/JCAZ/CGR

c.c.: Katherine Silvana Daza Cortes Encargado/a Regional Recursos Naturales SAG
RM Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana Oficina
Regional Metropolitana
Claudia Orlando Poblete Corvalán Secretaria Protección Recursos Naturales
Renovables Región Metropolitana Oficina Regional Metropolitana
Edson Urtubia Zamora Funcionario/a sectorial Gestión Ambiental Oficina Regional
Metropolitana
Carlos Alejandro Guzmán Ramírez Profesional Unidad Recursos Naturales
Renovables Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana Oficina
Regional Metropolitana
Paulina Alexandra Morales Vera Enc. Sectorial Gestión Ambiental SAG Metropolitana
(S) Gestión Ambiental Oficina Regional Metropolitana
Juan Carlos Arias Zuñiga Funcionario/a Protección Recursos Naturales Renovables
Región Metropolitana Oficina Regional Metropolitana
Juan Roberto Machuca Lagos Profesional Unidad Recursos Naturales
Renovables Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana Oficina
Regional Metropolitana

Servicio Agricola y Ganadero Región Metropolitana de Santiago - -



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799
Validar en:
<https://ceropapel.sag.gob.cl/validar/?key=139094258&hash=610df>



RESOLUCIÓN EXENTA N°: 1847/2021

RESUELVE SOLICITUD DE INFORME DE FACTIBILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN, PRESENTADO POR., PARQUE CAPITAL S.A. CORRESPONDIENTE AL PROYECTO CONSTRUCCIÓN DE BODEGAS PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS TERMINADO CONDOMINIO PARQUE CAPITAL. ROL DE AVALÚO N° 793-4 (ROL MATRIZ 764-190).COMUNA DE LAMPA.

- , 09/09/2021

VISTOS:

La Ley N° 18755, de 1989, y sus modificaciones posteriores, Orgánica del Servicio Agrícola y Ganadero ; EL D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; El D.S. N° 47 de 1992, y sus modificaciones posteriores, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; La Ley N° 19880, de 2003, y sus modificaciones posteriores, que establece Bases De Los Procedimientos Administrativos Que Rigen Los Actos De Los Órganos De La Administración Del Estado; El Dictamen N° 30.457, 22 de abril de 2016, de la Contraloría General de la República; La Resolución N° 20, de 04 de noviembre de 1994, del Gobierno Regional Metropolitano y sus modificaciones posteriores, que Aprueba Plan Regulador Metropolitano De Santiago; La Circular N° 296/2019, de 13 de mayo de 2019, de la Dirección Nacional del SAG, que adjunta Pauta para Aplicar a las Solicitudes de autorización de Informe de Factibilidad para Construcciones Ajenas a la Agricultura en Área Rural; La Resolución Exenta RA N° 240/197/2021, del 17 de febrero de 2021 que nombra Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 11 de mayo de 2021 se ha recepcionado solicitud de Informe favorable de la construcción presentado por Parque Capital S.A., correspondiente al Proyecto., Centro de distribución mayorista o bodegas de almacenamiento N°1. Rol de Avalúo N° 793-4 (Rol Matriz 764- 190). Lampa
2. Que mediante Resolución Exenta N° 1414/2021, requiere complementar antecedentes de la solicitud de informe de factibilidad de la Construcción.
3. Que con fecha 10 de agosto de 2021 se ha recepcionado, respuestas a observaciones de la Res. Exenta. 1414/2021 del expediente IFC para su análisis.
4. Que mediante Oficio Ordinario N°: 1461/2021, el jefe de oficina Sectorial Metropolitano emite informe técnico de la solicitud.
5. Que, de los antecedentes y visita a terreno se ha determinado lo siguiente.
6. ANTECEDENTES GENERALES

1. DEL SOLICITANTE

Nombre: Parque Capital S.A.

RUT: 76.046.465-1.

Domicilio: Avenida Kennedy N°1005

Comuna: Las Condes

Teléfono de contacto: 984342160

Correo electrónico: jmora@tau3.cl

Representante Legal: Cristian Felipe Menichetti Pilasi.

Rut: 12.002.852-9.

Representante Legal: Christian Alberto Cahe Cabach.

RUT: 7.067.018-6

Mandatario: Jorge Eduardo Mora De La Fuente.

RUT: 9.998.817-7.

2.DEL PREDIO

Ubicación/Dirección: Condominio Parque Capital Centro Industrial, camino Peralillo

Lote: D

Sitio: S1a-4

Rol Matriz: 764-190

N° Rol: 793-4

Comuna: Lampa

Sector: Noviciado Norte

Región: Chacabuco

Superficie predial (m²): 46.193,51

Superficie proyecto (m²): 19.573,55

Constructibilidad (m²): 22.708,13

Coordinadas UTM Norte: 6306826

Coordinadas UTM Este: 327490

Huso: 19

Datum: WGS-84

N° de CORE: 393271

Fecha de CORE: 29/07/2021

3.OBJETIVO(S) DEL PROYECTO:

El proyecto contempla la construcción de bodegas destinadas al almacenamiento de productos terminados.

Figura 1. Plano y ubicación de Bodegas

3.1 Normativas que regulan el uso de suelo:

Ley General de Urbanismo y Construcciones Art. 55 inciso 4°, del DFL 458/75.

Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Conforme a los instrumentos de planificación aplicables (PRMS), el terreno se emplaza en un área rural, definida en el artículo 8.3.2.2 como cuya de Interés Silvoagropecuario Mixto (I.S.A.M 6), la cual establece que dentro de sus usos de suelo permitid Actividades silvoagropecuaria y agroindustrias que procesen productos frescos y las actividades de carácter peligroso.

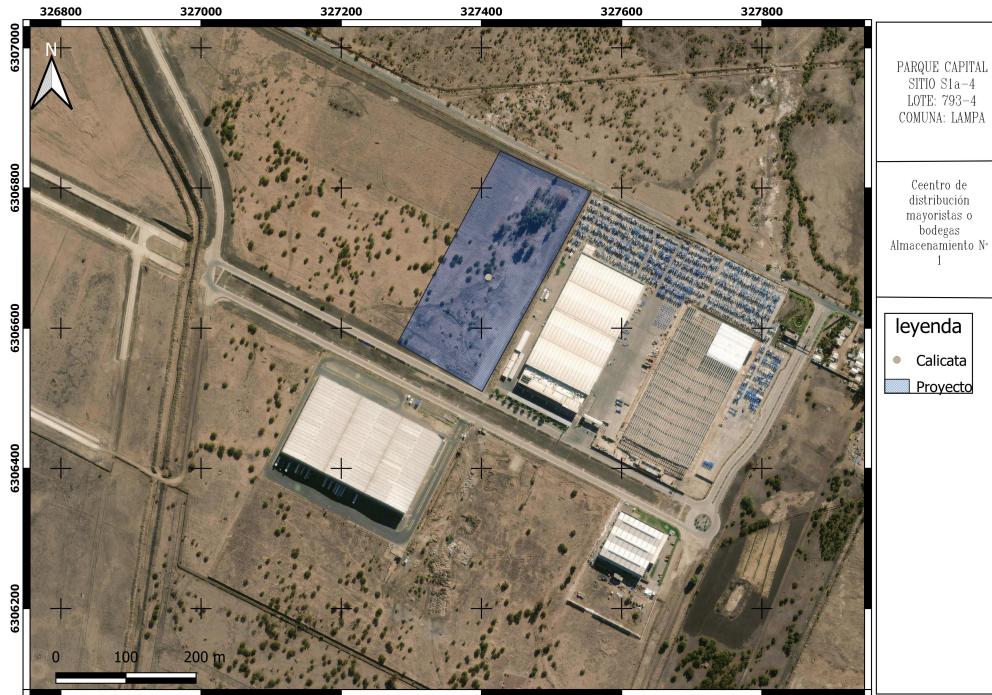


Figura 1. Plano y ubicación de Bodegas

4. POTENCIAL PRODUCTIVO DEL SUELO

4.1 Clase de capacidad de uso (Determinada Con Calicata):

La descripción de las características agrológicas de los suelos, se ha hecho conforme a la Pauta para Estudios de Suelos del Servicio Agrícola y Ganadero – SAG, con su actualización del año 2011 A partir de este análisis se pudo constatar que la superficie involucrada en el proyecto corresponde a suelos clase III s7 inferido a partir de la presencia texturas finas en todo el perfil.

4.2 Análisis respecto de la clasificación de la capacidad de uso:

El punto observado en terreno presenta cuatro horizontes entre 0-120cm de profundidad. El perfil se caracterizó por presentar texturas muy finas superficialmente y fina a moderadamente fina en profundidad, bloques subangulares medios, gruesos y muy gruesos con grado firme a moderado en profundidad. El color dominante se encuentra en el matiz 10YR con color que fluctúa de Pardo muy oscuro a pardo en húmedo, presenta una pendiente simple <1%, la humedad aprovechable se ubica en la condición de muy buena con 25,43 cm c.a.

Punto de Observación 1 Coordenadas: Datum WGS 1984 H19 327359 E/ 6306599N	
Características Física (Descripción en cm)	
0-32	Pardo muy oscuro (10YR 2/2) en húmedo; arcillosa; muy plástico, muy adhesivo; bloques subangulares, medios, firmes; Raíces finas abundantes, medianas escasas; No se observan grietas; Límite ondulado, abrupto.
32-70	Pardo grisáceo muy oscuro (10YR 3/2) en húmedo; arcillosa limoso; muy plástico y moderadamente adhesivo; bloques subangulares, muy gruesos, firmes; Raíces medianas escasas; Límite lineal difuso.
70-100	Pardo amarillento oscuro (10YR 3/4) en húmedo; arcillosa limoso; moderadamente plástico y muy adhesivo; bloques subangulares, gruesos, firmes; Raíces medianas gruesas escasas; Límite lineal claro.

100-120	Pardo (10YR 5/3) en húmedo; franco arcillo limoso; moderadamente plástico, moderadamente adhesivo; bloques subangulares, medios, moderado.
----------------	--

5. CLASE DE CAPACIDAD DE USO.

5.1 Descripción Detallada De Los Criterios De Aproximación:

Profundidad: Profundos

Pendiente: Plano

Pedregosidad superficial: Sin pedregosidad

Clases de drenaje: Moderado

5.2 Descripción Detallada De Los Criterios De Definición:

Textura: Arcillosa

Aqua aprovechable: 25,43 cm c.a.

Pedregosidad sub-superficial: Sin pedregosidad

Clases de erosión: No aparente

El periodo libre e heladas aprovechables es de 150 días o más días, Vientos: ausentes a moderados

5.3 Descripción Detallada De Los Criterios Especiales:

Inundación: Sin inundación

Salinidad: Limitaciones por salinidad no se observan en el epipedon.

Sodicidad: Limitaciones por sodicidad no se observan en el epipedon.

Alcalinidad: Limitaciones por alcalinidad no se observan en el epipedon.

5.4 Clasificación Interpretativa De Suelo Para El Área De Estudio:

- Capacidad de Uso: III
- Sub-clase de capacidad de uso: s
- Unidad de capacidad de uso: 7

6. Tabla N° 1. Resumen de resultados obtenidos a partir de la aplicación de la Pauta de Suelos 2011 a datos de las calicata evaluada y antecedentes complementarios disponibles

Nº Calicata	Criterios de Aproximación					Criterios de Definición					Clase de Capacidad de Uso	
	Profundidad (cm)	Pendiente Simple %	Pedregosidad Superficial (%)		Drenaje	Textura	Agua Aprovechable (cm c.a.)	Pedregosidad Subsuperficial (%)	Erosión	Clima		
			Gravas	Piedras						Días libres de Heladas	Vientos	
1	>90	< 1	<5	<5	W4	A-FL	> 18	<5	E1aE2	>150	V2	IIIs7

6.1 uso actual del predio:

Actualmente el predio se encuentra sin uso o actividad productiva

6.2 Actividad y desarrollo agropecuario del entorno en el predio:

No se evidencia de actividad agropecuaria en el entorno, en dirección oriente, colindante al proyecto se

encuentra un centro de distribución de materiales para la construcción, al sur se observan algunas edificaciones destinadas a bodegas y logística de productos terminados.

6.3 Existencia de inversiones en infraestructura agropecuaria en el predio y en su entorno:

No se constata la existencia de infraestructura agropecuaria en el predio y en el entorno. La existencia de infraestructura ligada a la agricultura corresponde a un cultivo de alfalfa regada mediante pivote central ubicado al N.O distante a 800m del proyecto.

6.4 Existencia de bonificaciones en el predio con instrumentos de fomento del estado. No se constata.

6.5 Existencia de cursos de agua en el predio y en el sector:

No se observan cursos de agua o canales en el sector, solo El Estero Caren, que corresponde a un cauce natural sin escurrimiento de agua.

7. INCIDENCIA SOBRE EL RECURSO SUELO:

El proyecto tendrá incidencia sobre el recurso natural suelo dado que han sido clasificado en clase III de capacidad de uso, no obstante ello, se recomienda informar favorable la solicitud considerando que el entorno no presenta actividad agrícola y el proyecto se emplazará al interior de un centro empresarial.

RESUELVO:

1. Se informa **FAVORABLE** a solicitud de Informe de Factibilidad De La Construcción, presentado por **PARQUE CAPITAL S.A.** Correspondiente al proyecto construcción de bodegas para almacenamiento de productos terminado.

ANÓTESE Y NOTIFIQUESE



**JORGE DANIEL HERNÁNDEZ REAL
DIRECTOR REGIONAL SERVICIO AGRÍCOLA Y
GANADERO REGIÓN METROPOLITANA DE
SANTIAGO**

JVE/CPVS/LDM/JML/EUZ

Distribución:

- Claudia Orlando Poblete Corvalán - Secretaría Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Juan Carlos Arias Zuñiga - Funcionario/a Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Carlos Alejandro Guzmán Ramírez - Profesional Unidad Recursos Naturales Renovables Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Paulina Alexandra Morales Vera - Funcionario/a sectorial Gestión Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Luis Enrique De Giorgis Mera - Enc. Sectorial Gestión Ambiental SAG Metropolitana Gestión Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Marisela Pino Mauro - Funcionario/a sectorial Gestión Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Onofre Sotomayor Díaz - Seremi(s) Ministerio de Agricultura
- Manuel José Errazuriz Tagle - Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- Alejandro Flores - Director de obras Municipales Municipalidad de Lampa

Servicio Agricola y Ganadero Región Metropolitana de Santiago - -



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799
Validar en:
<https://ceropapel.sag.gob.cl/validar/?key=111579557&hash=b7708>



RESOLUCIÓN EXENTA N°: 1538/2021

RESUELVE INFORME DE FACTIBILIDAD DE CONSTRUCCIÓN PRESENTADO POR PARQUE CAPITAL S.A. CORRESPONDIENTE AL PROYECTO CONSTRUCCIÓN DE BODEGAS Y OFICINAS PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS TERMINADOS. ROL DE AVALÚO N°793-5. COMUNA LAMPA.

- , 09/08/2021

VISTOS:

La Ley N° 18755, de 1989, y sus modificaciones posteriores, Orgánica del Servicio Agrícola y Ganadero ; El D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; El D.S. N° 47 de 1992, y sus modificaciones posteriores, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; La Ley N° 19880, de 2003, y sus modificaciones posteriores, que establece Bases De Los Procedimientos Administrativos Que Rigen Los Actos De Los Órganos De La Administración Del Estado; El Dictamen N° 30.457, 22 de abril de 2016, de la Contraloría General de la República; La Resolución N° 20, de 04 de noviembre de 1994, del Gobierno Regional Metropolitano y sus modificaciones posteriores, que Aprueba Plan Regulador Metropolitano De Santiago; La Circular N° 296/2019, de 13 de mayo de 2019, de la Dirección Nacional del SAG, que adjunta Pauta para Aplicar a las Solicitudes de autorización de Informe de Factibilidad para Construcciones Ajenas a la Agricultura en Área Rural; La Resolución Exenta RA N° 240/197/2021, del 17 de febrero de 2021 que nombra Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero.

CONSIDERANDO:

- Que con fecha 07 de mayo de 2021 se recepcionado solicitud de IFC presentado por Parque Capital S.A., perteneciente al proyecto Centro de distribución mayorista o bodegas de almacenamiento N°2, Rol de Avalúo N°793-50, Lampa.
- Que mediante Resolución Exenta N° 1034/2021 requiere complementar antecedentes de la solicitud de informe de Factibilidad de la Construcción.
- Que, con fecha 11 de junio de 2021, remite antecedente complementarios de la Resolución Exenta N° 1034/2021, para su análisis
- Que, mediante Oficio Ordinario N° 1238/2021de, el jefe de oficina Sectorial Metropolitano emite informe técnico de la solicitud.
- Que, de los antecedentes y visita a terreno se ha determinado lo siguiente.

6. ANTECEDENTES GENERALES

1. DEL SOLICITANTE

Nombre: Parque Capital S.A.

RUT: 76.046.465-1

Domicilio: Avenida Kennedy N°1005

Comuna: Las Condes

Teléfono de contacto: 984342160

Correo electrónico: jmora@tau3.cl

Representante Legal: Cristian Felipe Menichetti Pilasi.

Rut: 12.002.852-9

Representante Legal: Christian Alberto Cahe Cabach.

RUT: 7.067.018-6.

Mandatario: Jorge Eduardo Mora De La Fuente.

RUT: 9.998.817-

2. DEL PREDIO

Ubicación/Dirección: Condominio Parque Capital Centro Industrial, Camino Peralillo Lote: D;

Sitio: S1A-5.

N° Rol: 793-5

N° Rol (Rol Matriz): 764-190

Comuna: Lampa

Sector: Camino Peralillo

Región: Metropolitana

Superficie predial (m²): 46.208,13

Superficie proyecto (m²): 23.286,59

Constructibilidad (m²): 26.231,19

Coordenadas UTM Norte: 6306601

Coordenadas UTM Este: 327216

Huso: 19

Datum: WGS-84

N° de CORE: 393271



Figura 1. Ubicación y entorno de Bodegas Parque Capital.

3. OBJETIVO(S) DEL PROYECTO:

El proyecto contempla la construcción de un edificio de bodega de almacenamiento y oficinas, consistente en un centro de almacenaje minorista de productos terminados para ser arrendados a terceros.

3.1 Normativas que regulan el uso de suelo

Ley General de Urbanismo y Construcciones Art. 55 inciso 4º, del DFL 458/75. Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Conforme a los instrumentos de planificación aplicables (PRMS), el terreno se emplaza en un área rural, definida en el artículo 8.3.2.2 como cuya de Interés Silvoagropecuario Mixto (I.S.A.M 6), la cual establece que dentro de sus usos de suelo permitidos

Actividades silvoagropecuaria y agroindustrias que procesen productos frescos y las actividades de carácter peligroso.

4. POTENCIAL PRODUCTIVO DEL SUELO

4.1 Clase de capacidad de uso (Determinada Con Calicata):

La descripción de las características agrológicas de los suelos, se ha hecho en base una calicata que está dentro del área del proyecto y conforme a la Pauta para Estudios de Suelos del Servicio Agrícola y Ganadero – SAG, con su actualización del año 2011 A partir de este análisis se pudo constatar que la superficie involucrada en el proyecto corresponde a suelos clase III_s7 de capacidad de uso considerando como atributo crítico la textura la que varían de muy finas a modernamente finas.

4.2 Análisis respecto de la clasificación de la capacidad de uso:

De acuerdo a los antecedentes presentados se observa que la descripción de los suelos para el área donde se ubica el proyecto presenta las siguientes características. El perfil se caracterizó por presentar texturas finas, bloques subangulares gruesos y muy grueso con grado que varía de moderado en superficie y firme en profundidad. El color se encuentra en el matiz 10 YR con color que fluctúa entre gris muy oscuro en el horizonte superficial mientras que en los horizontes sub superficial vario a pardo oscuro en húmedo, presenta una pendiente simple plana (<1%). Se pudo determinar además que la calicata presenta valores > 18 cm c.a considerada como muy buena según los criterios definidos por la Pauta SAG..

Punto de Observación 1 Coordenadas: Datum WGS 1984 H19 327269 E/ 6306617 N	
Características Física (Descripción en cm)	
0-25	Gris muy oscuro (10 YR 3/1) en Húmedo; Arcillosos limoso; muy plástico y muy adhesivo; estructura de bloques subangulares gruesos moderados: raíces finas abundantes y medianas escasas; límite lineal abrupto.
25-43	Pardo Grisáceo muy oscuro (10 YR 3/2) en Húmedo; franco arcillosos; muy plástico y moderadamente adhesivo; estructura de bloques subangulares muy gruesos firmes: raíces finas escasas; límite lineal difuso.
43-60	Pardo oscuro (10 YR 3/3) en Húmedo; arcilloso; muy plástico y muy adhesivo; estructura de bloques subangulares muy gruesos firmes: raíces finas escasas; límite lineal difuso.
60-100	Pardo oscuro (10 YR 3/3) en Húmedo; arcilloso; muy plástico y muy adhesivo; estructura de bloques subangulares gruesos firmes.

5. CLASE DE CAPACIDAD DE USO.

5.1 Descripción detallada de los criterios de aproximación:

Profundidad: >90

Pendiente: plano

Pedregosidad superficial: Sin pedregosidad

Clases de drenaje: moderado

5.3 Descripción detallada de los criterios de definición:

Textura: AL

Aqua aprovechable: 20,41 cm c.a.

Pedregosidad sub-superficial %: Sin pedregosidad

Clases de erosión: No aparente

El periodo libre e heladas aprovechables es de 150 días o más días, Vientos: ausentes a moderados

5.4 Descripción detallada de los criterios especiales:

Inundación: Sin inundación

Salinidad: Limitaciones por salinidad no se observan en el epipedon.

Sodicidad: Limitaciones por sodicidad no se observan en el epipedon.

Alcalinidad: Limitaciones por alcalinidad no se observan en el epipedon.

Clasificación Interpretativa De Suelo para el área de estudio:

- Capacidad de Uso: II
- Sub-clase de capacidad de uso: s
- Unidad de capacidad de uso: 7

5.5 Tabla N° 1. Resumen de resultados obtenidos a partir de la aplicación de la Pauta de Suelos 2011 a datos de las calicata evaluada y antecedentes complementarios disponibles

Nº Calicata	Criterios de Aproximación					Criterios de Definición					Clase de Capacidad de Uso	
	Profundidad (cm)	Pendiente Simple %	Pedregosidad Superficial (%)		Drenaje	Textura	Agua Aprovechable (cm c.a.)	Pedregosidad Subsuperficial (%)	Erosión	Clima		
			Gravas	Piedras						Días libres de Heladas	Vientos	
1	>90	< 1	<10	<5	W4	A-FA	>18	< 5	No aparente a ligera	>150	V2	IIls7

5.6 Uso actual del predio:

El predio actualmente no presenta construcciones o alguna actividad productiva

5.7 Actividad y desarrollo agropecuario del entorno en el predio:

El predio y el entorno inmediato no presentan actividad productiva, esta se desarrolla a más de 500 metros en dirección N.O y S.E, y corresponde a paños dispersos en los que se cultiva alfalfa. En el área del proyecto se registra al poniente y en orientación sur la presencia de construcciones e instalaciones de tipo industrial destinadas al almacenaje de mercaderías además la existencia de vías de acceso pavimentadas, iluminación pública y obras de drenajes de aguas lluvias

5.8 Existencia de inversiones en infraestructura agropecuaria en el predio y en su entorno:

No se observa inversiones en infraestructura agropecuaria en el predio y en su entorno sin embargo, al norponiente distante a 500 metros del predio se observa un pivote central utilizado para regar una pradera de alfalfa.

5.9 Existencia de bonificaciones en el predio con instrumentos de fomento del estado. No se constata.

6. Existencia de cursos de agua en el predio y en el sector:

No se observa la presencia de cursos o cuerpos de agua visibles al interior del predio o en las inmediaciones, solo la existencia de un estero que no trae agua al momento de la visita.

7. INCIDENCIA SOBRE EL RECURSO SUELO:

El proyecto tendrá incidencia sobre el recurso suelo dado que han sido clasificado en clase III de capacidad de uso, sin embargo se sugiere informar favorable la solicitud considerando que en el entorno se evidencia actividades productivas que corresponden a centros de distribución y bodegaje.

RESUELVO:

1. Se informa **FAVORABLE** la solicitud de Factibilidad De la Construcción presentado por **PARQUE CAPITAL S.A.**, Correspondiente al proyecto construcción de bodegas y oficina destinados al almacenamiento de productos terminados.

ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE



**JORGE DANIEL HERNÁNDEZ REAL
DIRECTOR REGIONAL SERVICIO AGRICOLA Y
GANADERO REGIÓN METROPOLITANA DE
SANTIAGO**

JVE/CPVS/LDM/JML/EUZ

Distribución:

- Claudia Orlanda Poblete Corvalán - Secretaria Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Paulina Alexandra Morales Vera - Funcionario/a sectorial Gestión Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Luis Enrique De Giorgis Mera - Enc. Sectorial Gestión Ambiental SAG Metropolitana Gestión Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Marisela Pino Mauro - Funcionario/a sectorial Gestión Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Juan Carlos Arias Zuñiga - Funcionario/a Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Carlos Alejandro Guzmán Ramírez - Profesional Unidad Recursos Naturales Renovables Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Jose Pedro Guilisasti Palacios - Secretario Regional Ministerial Secretaría Regional Ministerial de la Región Metropolitana.
- Paula Collao Vergara - Directora de Obras Municipales Ilustre Municipalidad de Lampa
- Manuel José Errazuriz Tagle - Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Servicio Agricola y Ganadero Región Metropolitana de Santiago - -



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799
Validar en:
<https://ceropapel.sag.gob.cl/validar/?key=110312463&hash=5cf5b>



RESOLUCIÓN EXENTA N°: 1811/2021

RESUELVE INFORME DE FACTIBILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (IFC) PARA EL PROYECTO "BODEGAJE INDUSTRIAL DE TODO TIPO MERCADERÍAS EXCEPTO SUSTANCIAS QUÍMICAS PELIGROSAS", EN SITIO S5-1 DEL CONDOMINIO INDUSTRIAL PARQUE CAPITAL", PRESENTADA POR INVERSIONES VALLE HERMOSO SPA., RUT 76.969.586-9, EN PREDIO ROL DE AVALÚO N° 793-49 (ROL MATRIZ N° 764-190). COMUNA DE LAMPA.

- , 07/09/2021

VISTOS:

La Ley N° 18755, de 1989, y sus modificaciones posteriores, Orgánica del Servicio Agrícola y Ganadero ; El D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; El D.S. N° 47 de 1992, y sus modificaciones posteriores, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; La Ley N° 19880, de 2003, y sus modificaciones posteriores, que establece Bases De Los Procedimientos Administrativos Que Rigen Los Actos De Los Órganos De La Administración Del Estado; El Dictamen N° 30.457, 22 de abril de 2016, de la Contraloría General de la República; La Resolución N° 20, de 04 de noviembre de 1994, del Gobierno Regional Metropolitano y sus modificaciones posteriores, que Aprueba Plan Regulador Metropolitano De Santiago; La Circular N° 296/2019, de 13 de mayo de 2019, de la Dirección Nacional del SAG, que adjunta Pauta para Aplicar a las Solicitudes de autorización de Informe de Factibilidad para Construcciones Ajenas a la Agricultura en Área Rural; La Resolución Exenta RA N° 240/197/2021, del 17 de febrero de 2021 que nombra Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero.

CONSIDERANDO:

- Que, con fecha 03 de junio de 2021, se ha recepcionado Solicitud de Informe de Factibilidad de la Construcción (IFC) para el proyecto "Bodegaje industrial en sitio S5-1 del Condominio Industrial Parque Capital", presentada por Inversiones Valle Hermoso SpA., Rut 76.969.586-9, representantes legales Inversiones Quillin Ltda., Rut 76.362.967-8 e Inversiones Tres Palos SpA., Rut 76.951.566-6, en predio Rol de Avalúo N° 793-49 (Rol Matriz N° 764-190), comuna de Lampa
- Que mediante Resolución Exenta N° 1222/2021 requiere complementar antecedentes de la solicitud de informe de Factibilidad de la Construcción.
- Que, con fecha 06 de julio de 2021, remite antecedente complementarios de la Resolución Exenta N° 1222/2021, para su análisis.
- Que, mediante Oficio Ordinario N° 1451/2021, el jefe de oficina Sectorial Metropolitano emite informe técnico de la solicitud.
- Que, de los antecedentes y visita a terreno se ha determinado lo siguiente.

6. ANTECEDENTES GENERALES

1. DEL SOLICITANTE

Nombre: Inversiones Valle Hermoso Spa.

RUT: 76.969.586-9

Domicilio: Alonso de Córdova 3788, Piso 12

Comuna: Vitacura

Teléfono de contacto: +56 9 8819 9188

Correo electrónico: claudioortiz@solucionesglobales.cl

Representante Legal 1: inversiones quillin Itda.

RUT: 76.362.967-8.

Representante: Sebastian Ulloa Rodríguez.

RUT: 13.851.839-6.

Representante Legal 2: Inversiones Tres Palos SpA.

RUT: 76.951.566-6.

Representante: Ivars Andrejs Grinbergs Salas.

RUT: 10.001.659-1:

2.DEL PREDIO

Ubicación/Dirección: Camino Noviciado S/N.

Condominio Industrial Parque Capital,

Lote D

Sitio: S5-1

Nº Rol: 793-49 (Rol Matriz 764-190)

Comuna: Lampa

Sector: Noviciado

Región: Metropolitana

Superficie predial (m²): 20.226,00

Superficie proyecto (m²): 12.401,62

Constructibilidad (m²): 13.844,01

Coordenadas UTM

Norte: 6306212

Coordenadas UTM

Este: 327524

Huso: 19

Datum: WGS-84

Nº de CORE: 393271

Fecha de CORE: 29 de julio de 2021

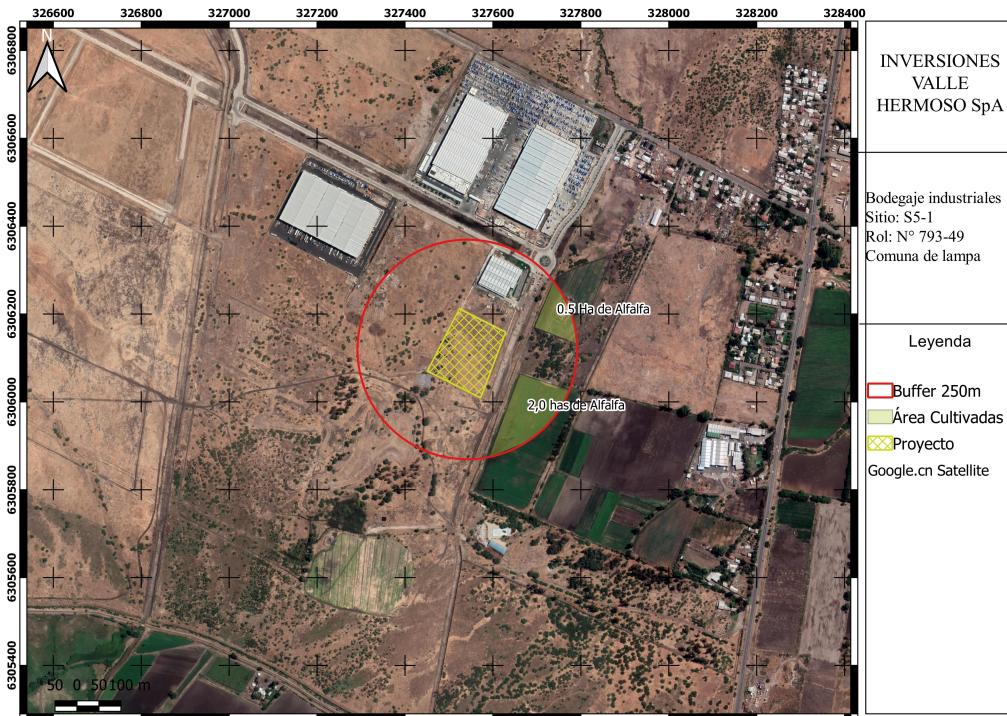


Figura 3. Plano y ubicación del proyecto.

Según análisis realizado a través de la interpretación de una imagen satelital de Google Earth de fecha 02 de enero de 2021, la superficie asociada a un área agrícola efectiva abarca 2,5 has, las cuales corresponden a un cultivo de alfalfa equivalente a 12,6 % del área total de la superficie descrita por un buffer de 250 m., trazado desde el centro del proyecto, abarcando una superficie total de 19,76 has, las restantes 17,26 has representan el 87,35% de la superficie total y forman parte del condominio industrial.

3.OBJETIVO(S) DEL PROYECTO:

El proyecto tiene por objeto la construcción de bodegas para almacenamiento de mercaderías de todo tipo, excepto sustancias químicas o peligrosas

3.1 Normativas que regulan el uso de suelo:

Ley General de Urbanismo y Construcciones Art. 55 inciso 4º, del DFL 458/75. Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Conforme a los instrumentos de planificación aplicables (PRMS), el terreno se emplaza en un área rural, definida en el artículo 8.3.2.2 como cuya de Interés Silvoagropecuario Mixto (I.S.A.M 6), la cual establece que dentro de sus usos de suelo permitid Actividades silvoagropecuaria y agroindustrias que procesen productos frescos y las actividades de carácter peligroso.

4. POTENCIAL PRODUCTIVO DEL SUELO

4.1 Clase de capacidad de uso (Determinada Con Calicata):

Para la caracterización morfológica de los suelos se utilizó la Pauta para Estudio de Suelos del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG, 2011), partir de este análisis se pudo constatar que la superficie involucrada en el proyecto corresponde a suelos clase III s7 de capacidad de uso, limitada por la presencia de texturas finas en todo el perfil, que varían de arcillosa a franco arcillo limosa.

4.2 Análisis respecto de la clasificación de la capacidad de uso

A partir de la revisión de los resultados sobre la descripción de la calicata donde se ubicara el proyecto presenta las siguientes características; El perfil se caracterizó por presentar texturas muy finas en superficie que varían de moderadamente finas a finas en profundidad, estructura de bloques subangulares medios y muy grueso con grado firme superficialmente a moderado en profundidad. El color se encuentra en el matiz 10YR que fluctúa de pardo muy oscuro a pardo en húmedo, el área presenta una pendiente simple plana, mientras que para la columna de agua aprovechable se observó valores > a 18 cm c.a.

**Punto de Observación 1 Coordenadas: Datum WGS 1984 H19 327549 E/
6306074N**

Características Física (Descripción en cm)	
0-38	Pardo muy oscuro (10YR 2/2) en húmedo; arcillosa; muy plástico y muy adhesivo; bloques subangulares, medios, firmes; Raíces finas escasas gruesas abundante; Límite lineal abrupto.
38-75	Pardo amarillento oscuro (10YR 3/3) en húmedo; arcillosa limoso; moderadamente plástico y muy adhesivo; bloques subangulares, muy gruesos, firmes; Raíces finas, medianas escasas; Límite lineal claro; acumulación de sal bajo los 50 cm.
75-100	Pardo (10YR 4/3) en húmedo; franco Arcillo limoso; moderadamente plástico y muy adhesivo; bloques subangulares, medios, moderados; Raíces medianas gruesas escasas.

5. CLASE DE CAPACIDAD DE USO.

5.1 Descripción Detallada De Los Criterios De Aproximación:

Profundidad: Profundos

Pendiente: Plano

Pedregosidad superficial: Sin Pedregosidad

Clases de drenaje: Moderado

5.2 Descripción Detallada De Los Criterios De Definición:

Textura: A-FAL

Aqua aprovechable: 20.94 cm c.a.

Pedregosidad sub-superficial %: Sin Pedregosidad

Clases de erosión: No aparente

El periodo libre e heladas aprovechables es de 150 días o más días, Vientos: ausentes a moderados

5.3 Descripción Detallada De Los Criterios Especiales:

Inundación: Sin inundación

Salinidad: Limitaciones por salinidad no se observan en el epipedon.

Sodicidad: Limitaciones por sodicidad no se observan en el epipedon.

Alcalinidad: Limitaciones por alcalinidad no se observan en el epipedon.

5.4 Clasificación Interpretativa de suelo para el área de estudio:

- Capacidad de Uso: III
- Sub-clase de capacidad de uso: s
- Unidad de capacidad de uso: 7

6.Tabla N° 1. Resumen de resultados obtenidos a partir de la aplicación de la Pauta de Suelos 2011 a datos de las calicata evaluada y antecedentes complementarios disponibles

Nº Calicata	Criterios de Aproximación					Criterios de Definición					Clase de Capacidad de Uso	
	Profundidad (cm)	Pendiente Simple %	Pedregosidad Superficial (%)		Drenaje	Textura	Agua Aprovechable (cm c.a.)	Pedregosidad Subsuperficial (%)	Erosión	Clima		
			Gravas	Piedras						Días libres de Heladas	Vientos	
1	>90	< 1	<5	<5	W3aW5	FAa-Fa	>18	> 35	E1aE2	>150	V2	IIIls7

6.1 uso actual del predio:

El predio actualmente se encuentra sin uso.

6.2 Actividad y desarrollo agropecuario del entorno en el predio:

Actualmente existe ausencia de actividad agrícola al interior del predio y en los terrenos colindantes a excepción de dos paños que suman 2.5 has, emplazados al oriente a una distancia de 130 m. aproximadamente, cultivado con pasto para forraje, fuera de las instalaciones del centro industrial

6.3 Existencia de inversiones en infraestructura agropecuaria en el predio y en su entorno:

No existe inversión en el predio ligada al sector agrícola dado que el sector mayoritariamente es utilizado para otros fines no asociado a la agricultura como el industrial.

6.4 Existencia de bonificaciones en el predio con instrumentos de fomento del estado.

No se constata.

6.5 Existencia de cursos de agua en el predio y en el sector:

No se observa cursos de agua al interior del predio o en las proximidades salvo el Estero Caren de origen natural sin escurreimiento de agua en la actualidad.

7. INCIDENCIA SOBRE EL RECURSO SUELO:

El proyecto tendrá incidencia sobre el recurso suelo dado que la clasificación corresponde clase III de capacidad de uso, sin embargo, se sugiere informar favorable debido a que el predio en el cual se encuentra inserto el proyecto presenta una superficie agrícola efectiva de solo un 12%, y considerando a su vez que se encuentra al interior de un centro industrial.

RESUELVO:

1. Se informa **Favorable** la solicitud de Factibilidad De la Construcción presentado Inversiones Valle Hermoso SpA., Rut 76.969.586-9 correspondiente al proyecto "Bodegaje Industrial De Todo Tipo Mercaderías Excepto Sustancias Químicas Peligrosas", en sitio S5-1 del Condominio Industrial Parque Capital.

ANÓTESE Y NOTIFIQUESE



**JORGE DANIEL HERNÁNDEZ REAL
DIRECTOR REGIONAL SERVICIO AGRICOLA Y
GANADERO REGIÓN METROPOLITANA DE
SANTIAGO**

JVE/LDM/JML/EUZ

Distribución:

- Juan Carlos Arias Zuñiga - Funcionario/a Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Carlos Alejandro Guzmán Ramírez - Profesional Unidad Recursos Naturales Renovables Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Claudia Orlanda Poblete Corvalán - Secretaria Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Paulina Alexandra Morales Vera - Funcionario/a sectorial Gestión Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Luis Enrique De Giorgis Mera - Enc. Sectorial Gestión Ambiental SAG Metropolitana Gestión Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Marisela Pino Mauro - Funcionario/a sectorial Gestión Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Paula Collao Vergara - Directora de Obras Municipales Ilustre Municipalidad de Lampa
- Manuel José Errazuriz Tagle - Secretario Regional Metropolitano de Vivienda y urbanismo Ministerio de Vivienda y urbanismo
- Onofre Antonio Sotomayor - Secretario Regional Ministerial (s) Ministerio de Agricultura

Servicio Agricola y Ganadero Región Metropolitana de Santiago - -



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799
Validar en:
<https://ceropapel.sag.gob.cl/validar/?key=111577021&hash=30736>



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)

Iinternal N° 1463 - 2021.

Ingreso N° 0300954 de fecha 27.05.2021

ORD. N° 2443 09.08.2021

ANT.:

1. Su presentación de fecha 27.05.2021
2. Su complemento enviado vía correo electrónico de fecha 18.06.2021
3. ORD N° 3844 de fecha 31.12.2020 de Seremi Minvu.
4. ORD N°214 de fecha 20.05.2021 de División de Desarrollo Urbano Minvu.
5. Memorando 35 de fecha 05.08.2021 de Sección Jurídica Seremi MINVU.

MAT.: LAMPA: Art. 55° LGUC. Informa Favorable la construcción del "Proyecto Bodegaje Industrial emplazado en el sitio 5-1 del Condominio Industrial Parque Capital" en área rural.
[ROL SII N° 793-49]

SANTIAGO,

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A: SR. DANIEL CARVACHO HANSSEN
REPRESENTANTE DE INVERSIONES VALLE HERMOSO SPA**

Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el antecedente, mediante la cual, usted solicita un Informe Favorable de Construcciones, en el marco de la aplicación del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para un proyecto de bodegaje industrial en un predio ubicado en la comuna de Lampa.

Al respecto informo a usted lo siguiente:

1. Antecedentes de la Propiedad:

Ubicación	Camino Noviciado Norte, Condominio Parque Capital, Peralillo LoteD – Sitio S5-1
Rol SII N°	793-49
Propietario	Inversiones Valle Hermoso SpA
Rut	76.969.586-9
Superficie Predial (aprox.)	20.226m ²

2. Instrumento de Planificación Territorial aplicable:

Plan Regulador Metropolitano de Santiago	Resolución N° 39 de fecha 29.10.1997 publicado en Diario Oficial el 12.12.1997.
--	---



Zona en que se emplaza el terreno	<p>De acuerdo a los antecedentes revisados, el predio en cuestión, presenta la siguiente normativa técnica definida por el PRMS para la comuna de Lampa en su área rural:</p> <p>Artículo 8.3.2.2. De Interés Silvoagropecuario Mixto, I.S.A.M 6 Sector <i>El Noviciado en la comuna de Lampa</i> y Sector <i>Los Ciruelos de Til-Til</i>. Cabe indicar que, si bien el sitio se emplaza totalmente en la I.S.A.M. 7 Sector <i>El Noviciado en la comuna de Lampa</i> y Sector <i>La Maraguta en la comuna de Til-Til</i>, el predio, se acogería a la aplicación del artículo 2.1.21 OGUC.</p> <p>Artículo 8.2.1.1. De Inundación; a.1.Cauces Naturales</p> <p>Artículo 8.2.1.1. De Inundación, a.2. Napas Freáticas.</p> <p>Artículo 8.4.1. De Resguardo de Infraestructura de Transporte y Comunicaciones. De Aeropuertos, Aeródromos y Radioayudas. Específicamente, el proyecto se emplazaría dentro del “Área E (Superficie Cónica)”, en los radios establecidos entre los 4.400 y los 4.800 m definidos por la DGAC.</p> <p>Corresponde a un Área de Protección por encontrarse próximo al Aeropuerto Arturo Merino Benítez, considera una restricción de altura, la cual, quedará determinada por la superficie de rasante aplicada a partir del límite exterior del Área "d", a una altura de 45 m., medidos del nivel medio de las pistas y con una pendiente del 5% hacia el exterior, de acuerdo a lo establecido en el Decreto N°173 de fecha 19.02.2004 del Ministerio de Defensa Nacional.</p>
Certificado de Informaciones Previas	Nº 6407 de 25-08-2020

3. Características del Proyecto:

Breve Descripción	El proyecto, emplazado en el Lote S5-1 del actual “Condominio Industrial Parque Capital”, denominado “Anteproyecto Nave para Almacenamiento”, de dos pisos, contempla el desarrollo de bodegas de productos no peligrosos y, oficinas, espacio que sería arrendado a terceros para el almacenaje y distribución de mercancías.		
Uso de Suelo Destino	Actividades Productivas según artículo 2.1.28 OGUC, tipo industria o de impacto similar al industrial, específicamente: grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.		
Superficies proyectadas	ITEM		Superficie (m ²)
	Primer Piso	Bodega/Industria	12.392,63
	Segundo Piso	Oficinas Administración	1.442,39
	Portería		8,99
	Total Sup. a Construir		13.844,01 m ²

4. Revisados los antecedentes presentados por el interesado, el proyecto denominado “Anteproyecto Nave para Almacenamiento”, corresponde al uso de suelo **Actividades Productivas** dado que las actividades que se desarrollarán en este, se vinculan con el

almacenaje y/o bodegaje de productos, ello conforme a las disposiciones establecidas en los Art. 2.1.14. y 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

5. Al respecto, el interesado declara que el predio del Condominio Parque Capital, en el cual se emplaza la unidad de dominio exclusivo identificada como Sitio S5-1, aplicaría el artículo 2.1.21 de la OGUC, sobre las disposiciones que regulan predios afectados por más de dos zonas o subzonas, a saber: “*Si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, debiendo observarse lo señalado en el inciso precedente en lo relativo a los accesos a cada destino. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.*”, no obstante, “*los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite*”.

Es importante indicar que esta Secretaría Ministerial, consultó a la División de Desarrollo Urbano del MINVU, la pertinencia de aplicar el artículo 2.1.21 de la OGUC en el área rural, mediante documento del ANT N°3, quienes respondieron a través del oficio ORD N° 214 de fecha 20.05.2021 (ANT N°4), que dicho artículo sí es posible de aplicar en el área rural, pero advierte, que se efectúe sin desmedro del artículo 55 de la LGUC.

En relación a lo anterior, la zona del PRMS denominada **I.S.A.M 6 Sector El Noviciado en la comuna de Lampa y Sector Los Ciruelos de Til-Til**, sería la predominante en términos de usos de suelo, por lo tanto, se entienden admitidos en el predio la instalación de: Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y, Actividades de carácter Peligroso. Por lo que, el anteproyecto presentado por el interesado, se encontraría admitido en el área en la que se emplaza, ello en coherencia a lo establecido en la regulación vigente.

En cuanto a la calificación de inofensiva de esta actividad productiva, es importante señalar, que consultada nuestra Sección Jurídica, se indicó que al revisar la ordenanza del PRMS “*Se infiere que el planificador ha buscado cautelar zonas con destinos específicos el emplazamiento de edificaciones que no son permitidas al interior de las áreas urbanas, de manera tal que aquellas calificadas como “inofensivas” puedan instalarse en casi la totalidad del territorio normado y aquellas calificadas como “molestas” sólo en las áreas exclusivamente definidas por el planificador, por lo que corresponde que dicha normativa sea aplicada en este sentido, al momento de resolver las solicitudes de la especie.*” Por otra parte, señala que en la Ordenanza de PRMS se advierte que “*cuando el planificador ha querido restringir una zona a un uso específico, lo refiere de manera expresa, lo que en la especie no ocurre, pues su intención es regular que las actividades peligrosas solo se emplacen en las zonas restringidas, lo que no puede interpretarse como que en dichas zonas solo pueden establecerse dichas actividades. La restricción, en este sentido, apunta a la actividad y no a la zona, y de esa forma debe interpretarse, salvo disposición expresa en contrario.*” Por lo tanto, en el caso de la zona I.S.A.M. 6, al **no existir prohibición expresa sobre la instalación de las actividades productivas inofensivas y molestas**, es dable entender que el planificador solo tuvo la intención de que las actividades peligrosas se radiquen en dicha zona y no prohibir que no se admitieran otras de menor categoría.

En consecuencia, las edificaciones de carácter inofensivo solicitadas, deben entenderse como admitidas en la I.S.A.M. 6.

6. Cabe señalar que, aun cuando se extiendan las normas sobre uso de suelo de la I.S.A.M 6 en el predio en cuestión se mantienen vigentes las áreas de riesgo y restricción, conforme indica el oficio ORD N°214 de fecha 20.05.2021 de la División de Desarrollo Urbano que indica sobre esta materia que “*el artículo 2.1.21 OGUC no hace mención a las normas correspondientes a las áreas de riesgo o las zonas no edificables, así como tampoco a las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, en razón de los cuales se debe concluir que estas normas no se pueden alterar, y por lo tanto deben cumplir con la regla general, que es que las normas se aplican en la zona o subzona respectiva.*”.

Así entonces, se debe considerar que el predio en análisis se emplaza en un área de Riesgo de Origen Natural de Inundación, según el Artículo 8.2.1.1. a.1.Caucos Naturales y también un área de Riesgo de Origen Natural por inundación de afloramiento superficial de Napas Freáticas definido en el art. 8.2.1.1. letra a.2 del PRMS. En este sentido, se indica que de

acuerdo al Art. 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda.

También, se encuentra regulado por las normas del Artículo 8.4.1. De Resguardo de Infraestructura de Transporte y Comunicaciones. De Aeropuertos, Aeródromos y Radioayudas. Específicamente, el proyecto se emplazaría dentro del “Área E (Superficie Cónica)”, en los radios establecidos entre los 4.400 y los 4.800 m definidos por la DGAC.

7. Respecto a las dotaciones de servicios, el interesado informa lo siguiente:

- a. **Agua Potable:** Sistema de Agua Potable que abastecerá al proyecto, proviene de fuentes subterráneas asociadas a 6 pozos emplazados en el Condominio Lote D Perallillo, solo se utilizarán 4 de estos mediante dos cañerías de impulsión independientes que abastecerían el sitio S5-1.
 - b. **Alcantarillado:** Se constata que no existe empresa concesionaria que reciba y trate aguas servidas, por lo que, se contará con un sistema de recolección, tratamiento y disposición final de aguas servidas que tendrá: Red de colectores, Plantas elevadoras, Planta de Tratamiento y, Sistema de disposición final.
 - c. **Energía Eléctrica.** Mediante Certificado por ENEL a fecha 19.04.2021, *la empresa señala que no tiene inconvenientes para otorgar suministros eléctricos al sitio, previo financiamiento por parte del cliente de las obras necesarias para el suministro eléctrico y los trabajos que se deban realizar aguas arriba del proyecto.*
- 8.** Se hace presente que, la ubicación, cotas y superficies indicadas en el referido plano, son de exclusiva responsabilidad del arquitecto patrocinante y del propietario que firman el proyecto.
- 9.** Conforme a lo antes señalado, esta Secretaría Ministerial emite un **Informe Favorable** para las construcciones destinadas al uso Actividades Productivas de carácter inofensivo para el proyecto denominado “Anteproyecto Nave para Almacenamiento”, emplazado en el sitio S5-1 del “Condominio Industrial Parque Capital”, entendiendo que le aplica la normativa asociada a la I.S.A.M 6 Sector El Noviciado en la comuna de Lampa y Sector Los Ciruelos de Til-Til, por aplicación de las disposiciones del Art. 2.1.21 de la OGUC.

Saluda atentamente a usted,

Manuel José Errázuriz Tagle
Firmado digitalmente
por Manuel José Errázuriz Tagle
Fecha: 2021.08.09
17:31:42 -04'00'

MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

NBI/FKS/fpm

Incluye: Plano digital timbrado del anteproyecto denominado “Anteproyecto Nave para Almacenamiento”.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario Propietario: Inversiones Valle Hermoso Spa
Correo Electrónico: dcarvachos@gmail.com

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.



Archivo.

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)

Interno N° 1466 - 2021

Ingreso N° 0300849 de fecha 07.05.2021.

ORD. N° 2444 09.08.2021

ANT.:

1. Su presentación de fecha 07.05.2021.
2. ORD N° 3844 de fecha 31.12.2020 de Seremi Minvu.
3. ORD N° 214 de fecha 20.05.2021 de División de Desarrollo Urbano Minvu.
4. Memorando N° 35 de fecha 05.08.2021 de Sección Jurídica Seremi MINVU.

MAT.: LAMPA: Art. 55º LGUC. Informa favorable anteproyecto de construcción destinada a Centro de Distribución Mayorista, en el predio rural, Sitio S1a - 5, ubicado en Camino Interior Crucero Peralillo s/Nº.

[ROL SII N° 793-5]

SANTIAGO,

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. JORGE MORA DE LA FUENTE

Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en antecedente, mediante la cual, solicita el informe favorable a que se refiere el artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para el anteproyecto de una construcción destinada a Centro de Distribución Mayorista, en el predio rural, Sitio S1a - 5, ubicado en Camino Interior Crucero Peralillo s/Nº, de la comuna de Lampa. Al respecto, informo a usted lo siguiente:

1. Antecedentes de la Propiedad:

Ubicación	Sitio S1a - 5, ubicado en Camino Interior Crucero Peralillo s/Nº, de la comuna de Lampa.
Rol SII N°	793 - 5
Superficie	46.208,13 m2

2. Instrumento de Planificación Territorial aplicable:

Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS	Resolución GORE N° 39 de fecha 29.10.1997, publicada en el Diario Oficial el 12.12.1997.
Áreas en que se emplaza el anteproyecto (*)	<ul style="list-style-type: none">- Áreas de Interés Silvoagropecuario Mixto, I.S.A.M. 6, Sector el Noviciado en la comuna de Lampa y Sector Los Ciruelos en la comuna de Til-Til, artículos 8.3.2., y 8.3.2.2., de la ordenanza del PRMS. En estos sectores se permitirán los siguientes usos de suelo:<ul style="list-style-type: none">• Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos;• Actividades de carácter peligroso.- Artículo 8.2.1.1. De Inundación; a.1.Caucos Naturales- Artículo 8.2.1.1. De Inundación, a.2. Napas Freáticas.- Áreas de Protección de Aeródromos, área e, del aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez. D.S. n° 173 de fecha 10.02.04 del Ministerio de Defensa; plano n° pp-03-01 de la Dirección General de Aeronáutica Civil, DGAC.



	- Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación; Parques Intercomunales; Parques; artículos 5.2.1., 5.2.3. y 5.2.3.1., de la Ordenanza del PRMS. Comuna: Lampa; Nombre: El Noviciado; Ancho: 50 m., según Plano N° RM-PRM95-CH.1.A. (*)
Certificado de Informaciones Previas	N° 3557 de fecha 04.05.2021.

(*) Ver Plano Ilustrativo RM-PRMS 21-50-i

3. Características del Proyecto:

Breve Descripción	Corresponde al anteproyecto de una construcción destinada a Centro de Distribución Mayorista.	
Uso de Suelo – Destino	Actividades Productivas - Instalaciones de impacto similar al industrial, grandes depósitos. (Artículo 2.1.28. de la OGUC.)	
Superficie proyectada	Recinto	Superficie m ²
	Piso 1°	23.286,59
	Piso 2°	875,50
	Piso 3°	1.707,33
	Piso 4°	361,77
		Total
		26.231,19 m²

Según lo indicado en la Lámina N° A_01, este anteproyecto contempla 125 estacionamientos para vehículos (69 para automóviles, 3 para automóviles de personas con movilidad reducida, 48 para camiones y 5 para buses), y, 74 estacionamientos para bicicletas.

4. En la Memoria Explicativa se señala -en síntesis- que la sociedad Parque Capital S.A., es propietaria del Lote D, sector Peralillo, Noviciado Norte, de una superficie de 399,04 has, que originó el "Condominio Parque Capital Centro Industrial", logrando ante el SEIA permisos y calificación favorable para construir las obras de urbanización interna del Parque Industrial, Etapa 1, de una superficie de 161,57 has, otorgada por RCA N° 473 de 2017, y en su interior se localiza el Sitio S1a-5, cuyo plano de actualización tiene Resolución DOM N° 37/2017 de 23.02.2017; que estas obras tienen por objeto habilitar las construcciones de este Centro de Distribución Mayorista en este Sitio de 4,61 has; que sobre el uso del suelo, informa que el Lote D, está acogido al artículo 2.1.21. de la OGUC, por la aprobación de un permiso de edificación para 3 galpones en el predio de 399,00 has, según Resolución DOM N° 150 de fecha 07.11.2012, por lo que, conforme a dicho artículo la zonificación I.S.A.M. 6 se hace extensiva a todo el predio en que se emplaza el condominio -que fue aprobado por diversas resoluciones de la DOM de Lampa- en la que se permiten, actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos, y actividades de carácter peligroso.

Además, en el numeral 4 de la solicitud se señala que: "La actividad Bodegaje o Centro de Distribución, se consideran dentro del tipo Industrias, calificadas de inofensivas y/o molestas y que de acuerdo a lo señalado en el artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se encuentran admitidas dentro de los Usos de Suelo en esta área rural normada, razón por la cual se entiende que toda la actividad relacionada con este tipo de desarrollo, deberá regirse por lo que señala el artículo N° 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Agrega que, según el Oficio Ordinario N° 4986 de fecha 27 de octubre de 2011, emitido por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, a través del cual se pronunció favorablemente respecto de la instalación de actividades industriales de menor categoría en zonas ISAM 6, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.28. de la O.G.U.C.".

5.- Analizados los antecedentes, se indica que el Sitio S1a – 5 en análisis se encuentra en la zona ISAM 6, no obstante sobre su declaración de que el predio del Condominio Parque Capital, en el cual se emplaza la unidad de dominio exclusivo aplicaría el artículo 2.1.21 de la OGUC, en cuanto a las disposiciones que regulan predios afectados por más de dos zonas o subzonas, a saber: "*Si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, debiendo observarse lo*

señalado en el inciso precedente en lo relativo a los accesos a cada destino. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.”, no obstante, “los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite”.

Es importante indicar que esta Secretaría Ministerial, consultó a la División de Desarrollo Urbano del MINVU, la pertinencia de aplicar el artículo 2.1.21 de la OGUC en el área rural, mediante documento del ANT N°3, quienes respondieron a través del oficio ORD N° 214 de fecha 20.05.2021 (ANT N°4), que dicho artículo sí es posible de aplicar en el área rural, pero advierte, que se efectúe sin desmedro del artículo 55 de la LGUC.

En relación a lo anterior, la zona del PRMS denominada **I.S.A.M 6 Sector El Noviciado en la comuna de Lampa y Sector Los Ciruelos de Til-Til**, sería la predominante en términos de usos de suelo, por lo tanto, se entienden admitidos en el predio donde se emplaza el condominio, la instalación de: Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y, Actividades de carácter Peligroso. Sin perjuicio de ello, en este caso, el anteproyecto presentado por el interesado, se encontraría emplazado originalmente en la I.S.A.M 6., con lo cual le aplicarían los usos indicados anteriormente, ello en coherencia a lo establecido en la regulación vigente.

En cuanto a la calificación de inofensiva de esta actividad productiva, es importante señalar, que consultada nuestra Sección Jurídica, se indicó que al revisar la ordenanza del PRMS “Se infiere que el planificador ha buscado cautelar zonas con destinos específicos el emplazamiento de edificaciones que no son permitidas al interior de las áreas urbanas, de manera tal que aquellas calificadas como “inofensivas” puedan instalarse en casi la totalidad del territorio normado y aquellas calificadas como “molestas” sólo en las áreas exclusivamente definidas por el planificador, por lo que corresponde que dicha normativa sea aplicada en este sentido, al momento de resolver las solicitudes de la especie.” Por otra parte, señala que en la Ordenanza de PRMS se advierte que “cuando el planificador ha querido restringir una zona a un uso específico, lo refiere de manera expresa, lo que en la especie no ocurre, pues su intención es regular que las actividades peligrosas solo se emplacen en las zonas restringidas, lo que no puede interpretarse como que en dichas zonas solo pueden establecerse dichas actividades. La restricción, en este sentido, apunta a la actividad y no a la zona, y de esa forma debe interpretarse, salvo disposición expresa en contrario. Por lo tanto, en el caso de la zona I.S.A.M. 6, al no existir prohibición expresa sobre la instalación de las actividades productivas inofensivas y molestas, es dable entender que el planificador solo tuvo la intención de que las actividades peligrosas se radiquen en dicha zona y no prohibir que no se admitieran otras de menor categoría.

En consecuencia, las edificaciones de carácter inofensivo solicitadas, deben entenderse como admitidas en la I.S.A.M. 6.

- 6.- Cabe señalar que, aun cuando se extiendan las normas sobre uso de suelo de la I.S.A.M 6 en el predio en cuestión se mantienen vigentes las áreas de riesgo y restricción, conforme indica el oficio ORD N°214 de fecha 20.05.2021 de la División de Desarrollo Urbano que indica sobre esta materia que “el artículo 2.1.21 OGUC no hace mención a las normas correspondientes a las áreas de riesgo o las zonas no edificables, así como tampoco a las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, en razón de los cuales se debe concluir que estas normas no se pueden alterar, y por lo tanto deben cumplir con la regla general, que es que las normas se aplican en la zona o subzona respectiva.”.

Así entonces, se debe considerar que el predio en análisis se emplaza en un área de Riesgo de Origen Natural de Inundación, según el Artículo 8.2.1.1. a.1.Caucos Naturales y también un área de Riesgo de Origen Natural por inundación de afloramiento superficial de Napas Freáticas definido en el art. 8.2.1.1. letra a.2 del PRMS. En este sentido, se indica que de acuerdo al Art. 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda.

También, se encuentra regulado por las normas del Artículo 8.4.1. De Resguardo de Infraestructura de Transporte y Comunicaciones. De Aeropuertos, Aeródromos y Radioayudas. Específicamente, el proyecto se emplazaría dentro del “Área E (Superficie Cónica)”, en los radios establecidos entre los 4.400 y los 4.800 m definidos por la DGAC.

- 7.- Respecto a las dotaciones de servicios, el interesado informa lo siguiente:
 - a. **Aqua Potable:** Sistema de Agua Potable que abastecerá al proyecto, proviene de fuentes subterráneas asociadas a 6 pozos emplazados en el Condominio Lote D Perallillo, solo se utilizarán 4 de estos mediante dos cañerías de impulsión independientes que abastecerían el sitio S5-1.
 - b. **Alcantarillado:** Se constata que no existe empresa concesionaria que reciba y trate aguas servidas, por lo que, se contará con un sistema de recolección, tratamiento y disposición final de aguas servidas que tendrá: Red de colectores, Plantas elevadoras, Planta de Tratamiento y, Sistema de disposición final.
 - c. **Energía Eléctrica:** Mediante Certificado por ENEL a fecha 13.04.2021, *la empresa señala que no tiene inconvenientes para otorgar suministros eléctricos al sitio, previo financiamiento por parte del cliente de las obras necesarias para el suministro eléctrico y los trabajos que se deban realizar aguas arriba del proyecto.*
- 8.- Se hace presente que, la ubicación, cotas y superficies indicadas en el referido plano, son de exclusiva responsabilidad del arquitecto patrocinante y del propietario que firman el proyecto.
- 9.- Conforme a lo antes señalado, esta Secretaría Ministerial emite un **Informe Favorable** para las construcciones destinadas al uso Actividades Productivas de carácter inofensivo para el proyecto denominado “Centro de Distribución Mayorista”, emplazado en el Sitio S1a – 5 del “Condominio Industrial Parque Capital”, por constituir un destino admitido en la ISAM 6.

Saluda atentamente a usted,

Manuel José Errázuriz Tagle Firmado digitalmente
por Manuel José Errázuriz Tagle
Fecha: 2021.08.09
17:39:38 -04'00'

MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS/NBI/fpm

Incluye: - Plano Ilustrativo RM-PRMS 21-50-i y Plano de anteproyecto lámina A-01, timbrado.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Jorge Mora De la Fuente
Dirección: San Pio X N° 2657 Of. 702, comuna de Providencia.
Correo electrónico: imora@tau3.cl
Teléfono / Celular: 56 02 29820599 / 56 9 84342160

C/c: Sr. Director de Obras Municipales de Lampa
Correo electrónico: oficinadepartes@lampa.cl

Incluye: Plano Ilustrativo RM-PRMS 21-50-i

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)

Interno N° 1467 - 2021

Ingreso N° 0300829 de fecha 05.05.2021

ORD. N° 2445 09.08.2021

ANT.: 1) Su presentación de fecha 05.05.2021
2) ORD N° 3844 de fecha 31.12.2020 de Seremi Minvu.
3) ORD N°214 de fecha 20.05.2021 de División de Desarrollo Urbano Minvu.
4) Memorando N°35 de fecha 05.08.2021 de Sección Jurídica Seremi MINVU.

MAT.: LAMPA: Art. 55º LGUC. Informa Favorable la construcción del Proyecto "Centro de Distribución Mayorista 1 Sitio S1a-4, del Condominio Industrial Parque Capital" en área rural.

SANTIAGO,

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. JORGE MORA DE LA FUENTE

Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en antecedente, mediante la cual, solicita el informe favorable a que se refiere el artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para el anteproyecto de una construcción destinada a Centro de Distribución Mayorista, en el predio rural, Sitio S1a – 4 S/N, ubicado en Camino Interior Crucero Peralillo s/Nº, de la comuna de Lampa. Al respecto, informo a usted lo siguiente:

1. Antecedentes de la Propiedad

Ubicación	Loteo Condominio Parque Capital Centro Industrial, Camino Noviciado Note (Ruta G-18), Sitio S1a-4 S/N, ubicado en Camino Interior Crucero Peralillo, comuna de Lampa.
Rol SII N°	793-4
Propietario	Parque Capital S.A.
Rut	76.046.465-1
Superficie Predial (aprox.)	4,61ha

2. Instrumento de Planificación Territorial aplicable:

Plan Regulador Metropolitano de Santiago	Resolución N° 39 de fecha 29.10.1997 publicado en Diario Oficial el 12.12.1997.
--	---



Zona en que se emplaza el terreno	De acuerdo a los antecedentes revisados, el predio en cuestión, presenta la siguiente normativa técnica definida por el PRMS para la comuna de Lampa en su área rural: <ul style="list-style-type: none">- Artículo 8.3.2.2. De Interés Silvoagropecuario Mixto, I.S.A.M 6 Sector El Noviciado en la comuna de Lampa y Sector Los Ciruelos de Til-Til. Cabe indicar que, si bien el sitio se emplaza totalmente en la I.S.A.M. 7 Sector El Noviciado en la comuna de Lampa y Sector La Maraguta en la comuna de Til-Til, el predio, se acogería a la aplicación del artículo 2.1.21 OGUC.- Artículo 8.2.1.1. De Inundación; a.1.Cauces Naturales- Artículo 8.2.1.1. De Inundación, a.2. Napas Freáticas.- Artículo 8.4.1. De Resguardo de Infraestructura de Transporte y Comunicaciones. De Aeropuertos, Aeródromos y Radioayudas. Específicamente, el proyecto se emplazaría dentro del “Área E (Superficie Cónica)”, en los radios establecidos entre los 4.400 y los 4.800 m definidos por la DGAC.- Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación; Parques Intercomunales; Parques; artículos 5.2.1., 5.2.3. y 5.2.3.1., de la Ordenanza del PRMS. Comuna: Lampa; Nombre: El Noviciado; Ancho: 50 m., según Plano N° RM-PRM95-CH.1.A. (*)
Certificado de Informaciones Previas	N° 3556 de 04-05-2020

3. Características del Proyecto:

Breve Descripción	El proyecto, emplazado en el Sitio S1a – 4 S/N del actual Condominio Industrial Parque Capital, se denomina “Centro de Distribución Mayorista 1”. Corresponde a un centro de bodegaje y almacenamiento incluyendo oficinas, de carácter inofensivo.	
Uso de Suelo Destino	Actividades Productivas según artículo 2.1.28 OGUC, tipo industria o de impacto similar al industrial, específicamente: grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.	
Superficies proyectadas	ITEM	Superficie (m ²)
	Primer Piso	20.823,54
	Segundo Piso	905,5
	Tercer Piso	2.792
	Piso Técnico	833
	Total Sup. a Construir	25.354,51

4. Revisados los antecedentes presentados por el interesado, el proyecto denominado “Centro de Distribución Mayorista 1”, corresponde al uso de suelo **Actividades Productivas** dado que las actividades que se desarrollarán en éste, se vinculan con el almacenaje y/o bodegaje de productos, ello conforme a las disposiciones establecidas en los Art. 2.1.14. y 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

5. Al respecto, el interesado declara que el predio del Condominio Parque Capital, en el cual se emplaza la unidad de dominio exclusivo identificada como Sitio S1a – 4, aplicaría el artículo 2.1.21 de la OGUC, sobre las disposiciones que regulan predios afectados por más de dos zonas o subzonas, a saber: “*Si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, debiendo observarse lo señalado en el inciso precedente en lo relativo a los accesos a cada destino. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.*”, no obstante, “*los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite*”.

Es importante indicar que esta Secretaría Ministerial, consultó a la División de Desarrollo Urbano del MINVU, la pertinencia de aplicar el artículo 2.1.21 de la OGUC en el área rural, mediante documento del ANT N°2, quienes respondieron a través del oficio ORD N° 214 de fecha 20.05.2021 (ANT N°3), que dicho artículo sí es posible de aplicar en el área rural, pero advierte, que se efectúe sin desmedro del artículo 55 de la LGUC.

En relación a lo anterior, la zona del PRMS denominada **I.S.A.M 6 Sector El Noviciado en la comuna de Lampa y Sector Los Ciruelos de Til-Til**, sería la predominante en términos de usos de suelo, por lo tanto, se entienden admitidos en el predio la instalación de: Actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos y, Actividades de carácter Peligroso. Por lo que, el anteproyecto presentado por el interesado, se encontraría admitido en el área en la que se emplaza, ello en coherencia a lo establecido en la regulación vigente.

En cuanto a la calificación de inofensiva de esta actividad productiva, es importante señalar, que consultada nuestra Sección Jurídica, se indicó que al revisar la ordenanza del PRMS “*Se infiere que el planificador ha buscado cautelar zonas con destinos específicos el emplazamiento de edificaciones que no son permitidas al interior de las áreas urbanas, de manera tal que aquellas calificadas como “inofensivas” puedan instalarse en casi la totalidad del territorio normado y aquellas calificadas como “molestas” sólo en las áreas exclusivamente definidas por el planificador, por lo que corresponde que dicha normativa sea aplicada en este sentido, al momento de resolver las solicitudes de la especie.*” Por otra parte, señala que en la Ordenanza de PRMS se advierte que “*cuando el planificador ha querido restringir una zona a un uso específico, lo refiere de manera expresa, lo que en la especie no ocurre, pues su intención es regular que las actividades peligrosas solo se emplacen en las zonas restringidas, lo que no puede interpretarse como que en dichas zonas solo pueden establecerse dichas actividades. La restricción, en este sentido, apunta a la actividad y no a la zona, y de esa forma debe interpretarse, salvo disposición expresa en contrario.*” Por lo tanto, en el caso de la zona I.S.A.M. 6, al no existir prohibición expresa sobre la instalación de las actividades productivas inofensivas y molestas, es dable entender que el planificador solo tuvo la intención de que las actividades peligrosas se radiquen en dicha zona y no prohibir que no se admitieran otras de menor categoría.

En consecuencia, las edificaciones de carácter inofensivo solicitadas, deben entenderse como admitidas en la I.S.A.M. 6.

6. Cabe señalar que, aun cuando se extiendan las normas sobre uso de suelo de la I.S.A.M 6 en el predio en cuestión se mantienen vigentes las áreas de riesgo y restricción, conforme indica el oficio ORD N°214 de fecha 20.05.2021 de la División de Desarrollo Urbano que indica sobre esta materia que “*el artículo 2.1.21 OGUC no hace mención a las normas correspondientes a las áreas de riesgo o las zonas no edificables, así como tampoco a las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, en razón de los cuales se debe concluir que estas normas no se pueden alterar, y por lo tanto deben cumplir con la regla general, que es que las normas se aplican en la zona o subzona respectiva.*”.

Así entonces, se debe considerar que el predio en análisis se emplaza en un área de Riesgo de Origen Natural de Inundación, según el Artículo 8.2.1.1. a.1.Caucos Naturales y también un área de Riesgo de Origen Natural por inundación de afloramiento superficial de Napas Freáticas definido en el art. 8.2.1.1. letra a.2 del PRMS. En este sentido, se indica que de acuerdo al Art. 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para autorizar

proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda.

También, se encuentra regulado por las normas del Artículo 8.4.1. De Resguardo de Infraestructura de Transporte y Comunicaciones. De Aeropuertos, Aeródromos y Radioayudas. Específicamente, el proyecto se emplazaría dentro del “Área E (Superficie Cónica)”, en los radios establecidos entre los 4.400 y los 4.800 m definidos por la DGAC.

7. El proyecto definitivo deberá cumplir además con las siguientes exigencias técnicas:

- Normas Generales: El proyecto deberá ejecutarse de acuerdo a las disposiciones y normas técnicas contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

- Dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad: Correspondrá a la dotación propuesta por el interesado, cuyos proyectos deberán cumplir con las normas técnicas de instalaciones y ser evaluadas y resueltas por los organismos competentes conforme a las normas vigentes a la fecha de ingreso de la solicitud del permiso respectivo en la Dirección de Obras Municipales.

8. Se hace presente que, la ubicación, cotas y superficies indicadas en el referido plano, son de exclusiva responsabilidad del arquitecto patrocinante y del propietario que firman el proyecto.

9. Conforme a lo antes señalado, esta Secretaría Ministerial emite un **Informe Favorable para las construcciones destinadas al uso Actividades Productivas de carácter inofensivo para el proyecto denominado “Centro de Distribución Mayorista 1”, emplazado en el sitio S1a – 4 del “Condominio Industrial Parque Capital”, entendiendo que le aplica la normativa asociada a la I.S.A.M 6 Sector *El Noviciado en la comuna de Lampa y Sector Los Ciruelos de Til-Til*, por aplicación de las disposiciones del Art. 2.1.21 de la OGUC.**

Saluda atentamente a usted,


**Manuel José
Errázuriz Tagle**
Firmado digitalmente
por Manuel José
Errázuriz Tagle
Fecha: 2021.08.09
17:46:37 -04'00'

**MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FKS/NBI/fpm

Incluye: Plano digital timbrado del anteproyecto.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario Propietario: Parque Capital S.A / Jorge Mora de la Fuente
Correo Electrónico: jmora@tau3.cl / fferesn@gmail.com
Teléfono / Celular: +56 9 8 434 21 60

Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.



Notario de Santiago Humberto Quezada Moreno

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de MANDATO JUDICIAL otorgado el 01 de Febrero de 2022 reproducido en las siguientes páginas.

Notario de Santiago Humberto Quezada Moreno.-

Av. Apoquindo 3196, Las Condes.-

Repertorio Nro: 976 - 2022.-

Santiago, 04 de Febrero de 2022.-



123456793936
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excma. Corte Suprema..

Certificado Nro 123456793936.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71quezmor&ndoc=123456793936.->

CUR Nro: F4823-123456793936.-

JUAN RAMON
VENEGAS MORVAN

Digitally signed by JUAN RAMON VENEGAS MORVAN
Date: 2022.02.04 10:32:00 -03:00
Reason: Notario Publico Humberto Quezada Moreno
Location: Santiago - Chile

Pag: 1/1

HQM

HUMBERTO
QUEZADA
MORENO
26^a NOTARIA
DESANTIAGO

1

2

3

4

5

MANDATO ESPECIAL

6

7

8

NEOHAUS LAS CONDES S.A.

9

A

10

GPC AMBIENTAL SpA

11

12

* * * * *

13

14

15

Reportorio Nro.:976/2022.-

16

Ot. Nro. 743812-

17

En Santiago de Chile, a primero de Febrero del año dos mil veintidós, ante mí, JUAN RAMÓN VENEGAS MORVAN, abogado, Notario Suplente de don HUMBERTO QUEZADA MORENO, Titular de la Vigésima Sexta Notaría de Santiago, con Oficio en Avenida Apoquindo número tres mil ciento noventa y seis, comuna de Las Condes, según Decreto Judicial número treinta y cuatro - dos mil veintidós, de fecha veintisiete de enero del mismo año, y protocolizado con fecha treinta y uno de enero de dos mil veintidós, bajo el Reportorio número novecientos cuatro - dos mil veintidós, comparecen: Don CRISTÓBAL SAENZ PÉREZ, quien declara ser chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número seis millones ciento cincuenta y cinco mil ochocientos treinta y seis guion cinco, en representación de NEOHAUS LAS CONDES S.A., sociedad

20

21

22

23

24

25

26

27

28

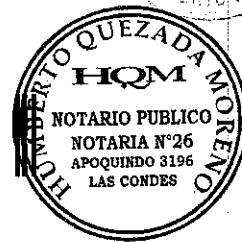
29

30

Pag: 2/5



Certificado N°
123456793936
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



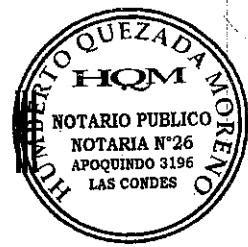
anónima, de giro de inversiones, Rol Único Tributario número **setenta y seis millones cuatrocientos quince mil ochocientos noventa y nueve guión siete**, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida La Dehesa número mil quinientos cuarenta, oficina número ochocientos dos, comuna de Lo Barnechea, ciudad de Santiago, Región Metropolitana; el compareciente mayor de edad, quien acredita con su identidad con la cédula antes citada y expone:

PRIMERO: Mandato especial. Que por el presente instrumento viene en conferir mandato especial al abogado LL.M don **Gonzalo Pérez Cruz**, cédula de identidad número quince millones trescientos ochenta mil seiscientos siete guion uno, en representación de **GPC AMBIENTAL SpA**, Rol Único Tributario número **setenta y siete millones ciento veintiséis mil ciento nueve guion cuatro**, domiciliado para estos efectos en calle Carmencita numero veinticinco, oficina treinta y uno, comuna de Las Condes, Región Metropolitana para que represente a **NEOHAUS LAS CONDES S.A.**, en todos los procesos contenciosos y no contenciosos, administrativos y judiciales y ante toda las instancias que procedan respecto del mismo, con las más amplias facultades para realizar todo tipo de presentaciones ante autoridades administrativas y judiciales en especial y sin ser limitante, comparecer y presentar formularios, recursos administrativos, programas de cumplimiento, elaboración y tramitación de permisos sectoriales, como el Informe de Factibilidad para construcciones ajena a la agricultura -en adelante IFC- en un terreno en la comuna de Lampa para el desarrollo de dos proyectos de bodegas industriales con oficinas administrativas en el Lote S tres a-uno y Lote S cuatro-uno ubicados en el condominio



Certificado
123456793936
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

1 Tipo B, de Parque Capital de la comuna de Lampa y toda
2 otra actuación necesaria para el correcto otorgamiento
3 del IFC ante los órganos del estado competente y los que
4 sin ser excluyentes se refieren al Ministerio y SEREMI de
5 Vivienda y Urbanismo -MINVU- de la Región
6 Metropolitana, Dirección de Desarrollo Urbano, Ministerio
7 y SEREMI de Agricultura, especialmente en lo que
8 respecta a las facultades del Servicio Agrícola y Ganadero
9 de la Región Metropolitana y a la Dirección de Obras
10 Municipales competente y en general, todo otro trámite
11 necesario para la consecución de sus fines ante otros
12 órganos del estado con competencia en la materia como
13 el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región
14 Metropolitana, Superintendencia del Medio Ambiente y
15 los Tribunales, Juzgados y Municipalidades competentes.
16 Sin perjuicio de las facultades antes indicadas el
17 Mandatario no podrá ser emplazado en representación de
18 la mandante, sin que esta sea previamente notificada en
19 forma personal o en conformidad a la ley.- **SEGUNDO:**
20 **Vigencia.** El presente mandato empezará a regir a contar
21 de la fecha de esta escritura pública y no podrá ser
22 delegado en forma o modo alguno por el Mandatario, sin
23 autorización expresa del Mandante.- **TERCERO:**
24 **PERSONERÍA.** La **personería** de don **Cristóbal Saenz**
25 **Pérez** para representar a **NEOHAUS LAS CONDES S.A.**,
26 consta en escritura pública de fecha nueve de diciembre
27 del año dos mil catorce otorgada en la Notaría de
28 Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal. La
29 escritura de personería ante indicada no se inserta por
30 ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.- En



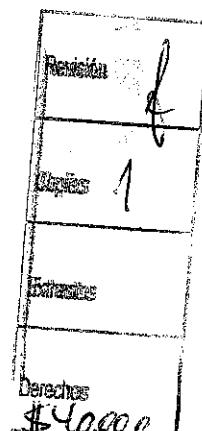
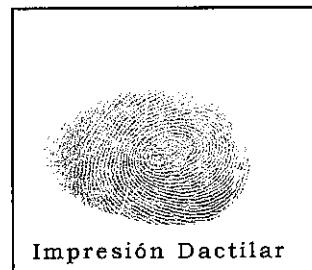
comprobante y previa lectura, firma el compareciente el
presente instrumento. Di copia. Doy fe.

Firma:

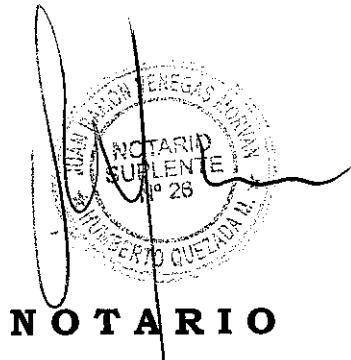
CRISTÓBAL SAENZ PÉREZ

C.I. Nro. 6155.836-5

p.p. NEOHAUS LAS CONDES S.A.



AUTORIZO EN CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO
EN EL INCISO FINAL DEL ARTICULO 402
DEL CODIGO ORGANICO DE TRIBUNALES



NOTARIO

REPERTORIO Nro.:976-2022.-



Certificado
123456793936
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>