

**En lo principal:** Se tenga presente. **Primer Otrosí:** Acompaña documentos. **Segundo Otrosí:** Reitera solicitud de rectificación de oficio a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana.

## **SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE**

Ricardo Alonso González Novoa, Cédula de Identidad N° 14.292.860-4, chileno, abogado, en representación de Cencosud Retail S.A., sociedad del giro de su denominación, RUT N° 81.201.000-K (en adelante “Cencosud”), ambos con domicilio para estos efectos en Avenida Kennedy 9001, piso cuarto, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, **Rol REQ-021-2020**, al Sr. Superintendente del Medio Ambiente expongo:

Que, en virtud de lo dispuesto en la **Resolución Exenta N° 910**, de 01 de junio de 2020 (“Resolución SMA”), se ordenó la apertura de un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”) respecto del proyecto Centro de Distribución Cencosud (“CDC” o “Centro de Distribución”).

Mediante presentación de fecha de 14 de julio de 2020 se evacuó el traslado conferido por la SMA, dando cuenta de la ejecución material e inmaterial del proyecto con anterioridad a la vigencia de las normas que obligarían a su actual evaluación ambiental.

En dicha oportunidad se entregaron todos los antecedentes que dan cuenta que el CDC no constituye un terminal de camiones con instalaciones anexas, como se señala en la Resolución N° 910, de 2020, que inició el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA. Por el contrario, el CDC es un centro logístico de distribución, cuyo objeto único y exclusivo es la recepción y carga de productos para la entrega al comercio, para lo cual cuenta con actividades complementarias, dentro de las cuales se encuentran los andenes de carga y descarga de camiones y los sectores de espera previos a esa actividad.

Sin perjuicio de lo anterior, y encontrándose pendiente la decisión de la SMA, y atendida la presentación de 06 de agosto de 2020 de la denunciante, se ha considerado necesario hacer presente un conjunto de consideraciones y antecedentes que se desarrollan a continuación, las cuales profundizan en los antecedentes presentados en el escrito mediante el cual se evacuó el traslado conferido y que ratifican que el CDC, ni ninguno de los componentes que lo integran, no requería, ni requiere, ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”).

Como se analizará en esta presentación, el escrito ingresado con fecha 06 de agosto de 2020 por la denunciante, da cuenta de, al menos, dos aspectos: **i)** tal como lo reconoce, efectivamente el proyecto inició su ejecución inmaterial con anterioridad a la entrada en vigencia de las normas que podrían

requerir su evaluación ambiental; más aún dicha ejecución se inició en el año 1994 (con el anteproyecto) y 1995 (con el permiso de construcción) lo que fue permanente en el tiempo hasta la obtención de la recepción final; y **ii)** el cambio de propietario supuso la necesidad de ajustar el proyecto, realizándose modificaciones al permiso de construcción adicional, pero en ningún caso un requerimiento de nuevo permiso.

A continuación, se desarrollan los aspectos mencionados.

### **I. Permiso de edificación N° 340-95**

Por un error involuntario, se acompañó en el traslado evacuado un permiso distinto al que corresponde al CDC, atendido lo cual se adjunta en esta oportunidad el permiso de construcción N° 340, de 1995, otorgado por la DOM de la I. Municipalidad de Pudahuel al proyecto CDC en la oportunidad correspondiente, esto es en el marco de su ejecución inmaterial.

Se adjunta el mencionado permiso con los planos y antecedentes correspondientes a esa autorización.

Como consta en los antecedentes presentados, dicho permiso se encuentra vigente y constituye el marco esencial de ejecución inmaterial y material del CDC, así como de su operación hasta la actualidad.

### **II. Vigencia del permiso de edificación.**

En la presentación realizada por la denunciante, se intenta argumentar que la validez de un permiso supone la invariabilidad absoluta del titular del mismo, lo que resulta absolutamente improcedente, más aún respecto del permiso de construcción.

En ese contexto, la denunciante hace presente quienes habrían sido los titulares del permiso de construcción y del anteproyecto aprobado en el año 1994, y con ello intenta argumentar que todo lo tramitado antes de la adquisición del CDC no podría ser invocada por Cencosud como inicio de ejecución del proyecto. Más aún, la denunciante intenta establecer que la pérdida de validez del permiso de construcción tendría fecha cierta, esto es el 20 de noviembre de 1997, fecha de la escritura pública de compraventa de la propiedad.

Ahora bien, revisadas las normas urbanísticas **no es posible encontrar alguna regla que establezca como causal de término del permiso el cambio de propietario del predio o titular de un proyecto.** Por el contrario, las causales legales asociadas la pérdida de vigencia de un permiso de construcción (Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza) se refieren a la caducidad y abandono, ambas asociadas principalmente al transcurso de un plazo.

Más aún, consultada la normativa urbanística indicada es posible encontrar referencias expresas a las responsabilidades de los profesionales que participan en una obra en miras de futuras ventas. Ello obviamente va en línea de regular las relaciones entre los distintos propietarios de una obra, no estableciéndose para estas transferencias la referida supuesta obligación de tramitar un nuevo permiso. Ni siquiera existen obligaciones asociadas a informar a la Dirección de Obras Municipales el cambio de propietario o titular.

Aceptar la interpretación de la denunciante supondría agregar causales extralegales a un permiso que, por su esencia y objetivo, se debe entender adscrito a la obra y no al propietario o titular.

A su vez, es posible agregar que la interpretación que realiza la denunciante, en caso de ser aceptada, podría suponer la imposibilidad legal de transferir obras o propiedades, tanto industriales como destinadas a viviendas. Más aún, esa interpretación conllevaría que en caso de realizarse una transferencia podría entenderse que la construcción sería ilegal toda vez que no contaría con el permiso de construcción atendido, precisamente, el cambio de propietario o titular.

En el mismo sentido ha opinado la doctrina. Así, el profesor Enrique Rajevic<sup>1</sup>, en su artículo “El permiso de construcción como acto administrativo”, que forma parte de las Actas de las Segundas Jornadas de Derecho Administrativo, destaca el carácter real del permiso de construcción. En dicha publicación el profesor Rajevic cita (página 187) el Manual de Derecho Urbanístico de Tomás Ramón Fernández (2000) que indicó en su oportunidad:

*“Es una autorización por operación, porque no crea ningún vínculo estable entre la Administración que la otorga y el sujeto que la recibe, agotándose todos sus efectos al realizarse la actividad a la que se refiere. Tiene carácter real porque su único punto de mira es el objeto sobre que recae, abstracción hecha de las características del sujeto que la pide, de forma que un eventual cambio en las personas resulta del todo irrelevante (son por ello transmisibles...), en tanto que una modificación en las condiciones del objeto se considera decisiva”*

El profesor Rajevic, antes citado, analiza la naturaleza del permiso de construcción atendidas las disposiciones de la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado. Dentro de las conclusiones del autor, es posible destacar que dicho permiso constituye:

- Un acto administrativo reglado, toda vez que declara que una solicitud para construir una urbanización o edificación cumple con las normas urbanísticas e instrumentos de planificación correspondientes;
- Una decisión formal y escrita, que es el resultado de un procedimiento administrativo reglado, siendo por tanto un acto administrativo decisorio y terminal; y

---

<sup>1</sup> Enrique Rajevic, abogado, Licenciado en Derecho por la Pontificia Universidad Católica de Chile y Máster en Política Territorial y Urbanística y Doctor en Derecho por la Universidad Carlos III de Madrid.

- Un acto favorable y declarativo, toda vez que al constituir una autorización “*amplía la esfera jurídica del administrado limitándose a remover un obstáculo que impedía ejercer un derecho ya existente*”, existiendo la posibilidad que tenga efectos retroactivos con la limitación de no afectar derechos de terceros.

No siendo, por tanto, un permiso que dependa de quién es titular, sino adscrito a la obra misma.

Atendido lo expuesto, queda en evidencia que la interpretación que realiza la denunciante es a todas luces improcedente y contraria a derecho, y se verifica, tanto por sus propias declaraciones como en lo expuesto en el traslado evacuado y en esta presentación, que el CDC inició su ejecución inmaterial con anterioridad a la entrada en vigencia de las normas del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

### **III. Ejecución del Proyecto**

Ahora bien, se debe considerar que es la propia denunciante quien insiste en esta nueva presentación que la ejecución inmaterial, e incluso material de las obras del CDC, se iniciaron con antelación al año 1997.

En efecto, la denunciante establece que la obtención del primer permiso fue en el año 1994 (Anteproyecto) y luego se obtuvo el permiso de construcción propiamente tal (1995). Dando cuenta de este hecho evidente, se intenta desvirtuar dicha ejecución con dos argumentos que no tienen cabida en la legislación chilena: el cambio de dueño de las instalaciones, ya analizado en el apartado anterior de esta presentación, y la modificación de ciertos aspectos del permiso original.

En relación con este último aspecto, y de acuerdo con los antecedentes presentados en el traslado evacuado, se debe tener presente que, si bien se hicieron adecuaciones al permiso de construcción originalmente otorgado, el objeto de esa autorización se mantuvo, requiriéndose algunos ajustes a los requerimientos del nuevo propietario. Si hubiera sido tan distinto como indica la denunciante, el órgano competente podría haber requerido la tramitación de un nuevo permiso, lo cual no hizo.

Se reitera en esta oportunidad los antecedentes y permisos acompañados en el traslado evacuado previamente. La relación realizada de los referidos permisos y autorizaciones, unidas al permiso de edificación, dan cuenta de un proceso continuo, permanente e ininterrumpido de ejecución de acciones inmaterial hasta la finalización de la fase de construcción acaecida el año 2000. Ello permitió la operación de las instalaciones a partir del año 2000, lo que se ha mantenido hasta esta fecha. Lo anterior, sin perjuicio de la ejecución material del proyecto que también fue informado en el traslado evacuado presentado en su oportunidad.

**Por tanto,**

**AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE PIDO,** se tengan presentes los antecedentes y consideraciones presentadas, y en definitiva resolver que el Proyecto “Centro de Distribución Cencosud” no le correspondía ni corresponde ingresar al SEIA.

**PRIMER OTROSÍ:** Solicito al Sr. Superintendente del Medio Ambiente tener por acompañada copia del permiso de edificación N° 340, de 1995, otorgado por la DOM de la I. Municipalidad de Pudahuel.

**Por tanto,**

Solicito al Sr. Superintendente del Medio Ambiente tenerlo por acompañado.

**SEGUNDO OTROSÍ:** En el Primer Otrosí del escrito presentado con fecha 14 de julio de 2020, a través del cual Cencosud evacuó el traslado conferido, se solicitó rectificar el oficio remitido en su oportunidad a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana, en el sentido que su informe deberá realizarse sobre la base de lo que disponía el artículo 3°, letra e), del DS N°30/1997, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, y no a partir de lo dispuesto en la letra e.3) del artículo 3 del DS N°40/2012, del Ministerio de Medio Ambiente.

Atendido que no hemos sido notificado de resolución alguna que resuelva lo solicitado, y que en el expediente electrónico del requerimiento **Rol REQ-021-2020** no existe constancia de la rectificación solicitada, se reitera lo requerido en su oportunidad.

**Por tanto,**

Solicito al Sr. Superintendente del Medio Ambiente acceder a lo solicitado.