

MEMORANDUM N°

A : **PAMELA TORRES BUSTAMANTE**
FISCAL (S)

DE : **RUBÉN VERDUGO CASTILLO**
JEFE DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN

ANT. : **MEMORÁNDUM N°19691/2020. Solicita complementar IFAs DFZ-2020-321-XIII-SRCA; DFZ-2020-290-XIII-SRCA DFZ-2020-303-XIII-SRCA; DFZ-2020-304-XIII-SRCA; y DFZ-2020-302-XIII-SRCA.**
MEMORÁNDUM N°18559/2020. Solicita complementar IFA DFZ-2020-325-XIII-SRCA

MAT. : **Complementa Informe del ANT.**

FECHA : **17 de junio de 2020**

Junto con saludar, se envía a Ud. los antecedentes solicitados para complementar el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental por Requerimiento de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") de las Unidades Fiscalizables "BSF- Lo Aguirre", "BSF- Laguna Sur", "BFS- La Farfana", "BSF- Vespucio - Pudahuel", "BSF Puerto Madero- Pudahuel" correspondientes a los expedientes de fiscalización DFZ-2020-321-XIII-SRCA; DFZ-2020-290-XIII-SRCA; DFZ-2020-303-XIII-SRCA; DFZ-2020-304-XIII-SRCA; y, IFA DFZ-2020-325-XIII-SRCA respectivamente.

En particular, según lo solicitado por el memorándum 19691/2020 y memorándum 18559/2020, y en reunión con el equipo jurídico de Fiscalía, se requirió para cada uno de los informes individualizados según corresponda, complementar la siguiente información:

1. *En forma adicional a la corroboración de la presencia de más de 50 camiones, se solicita aclarar:*
(i) Que se trata de un recinto destinado al estacionamiento de camiones.
(ii) Que se cuenta con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga.
2. *Se solicita incluir expresamente antecedentes que permitan comprobar la caracterización del proyecto como una "urbanización" o "loteo".*
3. *Incluir el análisis de la tipología p) del RSEIA.*

En vista de lo anterior, se procedió a efectuar un requerimiento de información al titular, a través de la Resolución Exenta N°740 del 7 de mayo de 2020. Con fecha 15 de mayo, el titular Bodegas San Francisco Ltda., solicitó una ampliación de plazo, la que fue concedida por medio de la Resolución Exenta N°811 del 18 de mayo. Finalmente, con fecha 01 de junio de 2020, ingresó a Oficina de Partes la respuesta con la información solicitada.

En virtud del volumen de información requerida, el titular proporcionó el siguiente link para acceder a la documentación de cada uno de los centros consultados: https://ppulegal-my.sharepoint.com/:f/p/valentina_sebeckis/EoZnSfE6TFNFvt_iwpShKmIBSq8E4X5U1Nj-Nmr_A2-6-A?e=tNNezH.

En el presente memorándum se encuentran los siguientes anexos que dan cuenta del análisis efectuado.

Anexo 1.- BSF- Centro Lo Aguirre, complementa informe DFZ-2020-321-XIII-SRCA

Anexo 2.- BSF -Centro Laguna Sur, complementa informe DFZ-2020-290-XIII-SRCA

Anexo 3.- BSF- Centro La Farfana, complementa informe DFZ-2020-303-XIII-SRCA

Anexo 4.- BSF- Vespucio Pudahuel, complementa informe DFZ-2020-304-XIII-SRCA

Anexo 5.- BSF- Puerto Madero Pudahuel, complementa informe DFZ-2020-325-XIII-SRCA

Finalmente, ante cualquier duda, puede comunicarse con Paola Jara o Marlies Sepúlveda, profesionales que desempeñan funciones en la División de Fiscalización.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



RUBÉN VERDUGO CASTILLO
JEFE DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTES



CPH/MSS/PJM

C.C.:

- División de Fiscalización

ANEXO 1.- BSF LO AGUIRRE”, DFZ-2020-321-XIII-SRCA

1.Sobre la tipología de ingreso al SEIA del literal h.2) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

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); (...).

Al respecto es posible señalar que, en el IFA DFZ-2020-321-XIII-SRCA, se indicaba, en base al análisis de imágenes satelitales, que la superficie del Centro Lo Aguirre consistía en 110,1 ha aproximadamente.

En complemento a esto, y en base a los antecedentes proporcionados por el titular, es posible señalar que, el Centro Lo Aguirre inicio su construcción en el año 2014, estando actualmente en estado de “construcción”, en un área total de 1.107.000m² (110,7 ha), en los roles 2908-13; 2908-14 y 2908-52, y cuenta actualmente con total construido de 165.000 m² (16,5 ha).

1.1) Antecedentes que permiten comprobar la caracterización del proyecto como una “urbanización” o “loteo”.

Al respecto en el entendido que una **urbanización** se define como *“ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación territorial o en un proyecto de loteo”*, es posible señalar que el Centro Lo Aguirre cumple con lo anterior, toda vez que, en base a los antecedentes otorgados por el titular, se configuran las siguientes condiciones:

- i) **Subdivisión o loteo:** El titular señala que el Centro Lo Aguirre se compone de los roles 2908-13 Lo Aguirre parcela 2, rol 2908-52 Retazo parcela 3 y rol 2908-52 resto parcela 3. Conforme al Servicio de Impuestos Internos¹, el otorgamiento de nuevas designaciones de roles se efectúa tras una subdivisión, o un loteo, momento en el cual se le asigna un rol distinto para identificar cada una de las propiedades resultantes. En base a lo anterior, dado que el Centro Lo Aguirre se emplaza en terrenos con roles distintos, es posible indicar que hubo una subdivisión o loteo del terreno en donde se emplaza, aun cuando no se puede establecer que esta haya sido efectuada por el titular.

- ii) **Urbanización del terreno:** Es posible indicar que el Centro Lo Aguirre ha efectuado obras de urbanización en el espacio contemplado para uso público dentro del terreno donde se emplaza. En particular se identificaron las siguientes obras de urbanización, de aquellas listadas en el artículo 134 de la Ley General de urbanismo y Construcción (LGUC):
 - **Instalación de energía eléctrica:** El titular señala que el Centro Lo Aguirre cuenta con electrificación, con un empalme eléctrico de 440 kW, según acredita el Certificado TE-1, folio 1191178. Adicionalmente, el titular declara una potencia instalada de 2.636,5 kVA, correspondiente a 2.000 kVA de transformadores; 86,5 kVA en generadores de respaldo, y 50 kVA en sistema solar fotovoltaico.

¹ *¿Cuándo se produce una división o subdivisión de roles?* Una subdivisión o división de roles se produce cuando el propietario de un predio ejecuta una subdivisión, un loteo o una edificación acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En estas circunstancias, el SII crea nuevos roles de avalúo para identificar a cada una de las nuevas propiedades.

- Red de agua potable: Según consta en la Resolución Exenta N°15133, del 09 de julio de 2018, de la Seremi de Salud, Centro Lo Aguirre tiene autorizadas obras de agua potable particular, para una dotación de 540 trabajadores.
- Alcantarillado: Según consta en el certificado N°01/2019 de Izarra Aguas S.A, el Centro Lo Aguirre cuenta con recepción de empalme a la red de alcantarillado.
- Apertura vías públicas y privadas: Según consta en el layout proporcionado por el titular, se identifican 2 vías públicas: i) Calle Lo Aguirre Sur, por la cual se accede al centro; ii) Av. Rinconada, y iii) Av. Pedro de Arextabala, que empalma con Av. Rinconada. (Imagen N°1). Revisado el sitio mapas.gob.cl, en el cual se encuentra disponible la información sobre la red vial nacional (Imagen N°2) es posible señalar que las vías indicadas por el titular, no están incluidas en la red vial nacional, y por tanto inferir que estas fueron abiertas por el mismo titular.
- Pavimentación de caminos internos: Según se observa en las fotografías del sitio web de Bodegas San Francisco (https://bsf.cl/centro_loaguirre), se puede indicar que existe pavimentación de los caminos internos (Imagen N°3). Por otra parte, el Certificado de recepción definitiva de obras de edificación N°007/2019, emitido por la I. Municipalidad de Pudahuel, da cuenta de la emisión de una boleta de garantía de la municipalidad por el concepto de “Garantización certificado de pavimentación emitido por el SERIVU metropolitano”, por el acceso a la propiedad.

Registros	
Imagen N°1	Fuente: Respuesta titular a R.E N°740 del 7 de mayo de 2020 Descripción del medio de prueba: Acercamiento al layout Centro Lo Aguirre, proporcionado por el titular. En naranjo se identifican las vías públicas: i) Calle Lo Aguirre Sur, por la cual se accede al centro; ii) Av. Rinconada, y iii) Av. Pedro de Arextabala, que conecta con Av. Rinconada, y en rosado la vía privada.

Registros	
<p>www.mapas.mop.cl</p> 	
Imagen N°2	Fuente: https://sitministerial.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ccc8ce73d80d4b48a4cbce97ff89d74c
<p>Descripción del medio de prueba: Red Vial Nacional de la Dirección de Vialidad, MOP. En el área del proyecto se observa solo la vía G-200, correspondiente a la ruta 68.</p>	

Registros
 <p>BSF Centro Log. Lo Aguirre</p> <p>BSF</p> <p>3 de 4</p>

Imagen N°3 | Fuente: https://bsf.cl/centro_loaguirre

Descripción del medio de prueba: fotografía del Centro Lo Aguirre que muestra caminos internos pavimentados e instalación de postes de electricidad.

Por último, señalar que el proyecto se ubica en la Región Metropolitana, la cual se encuentra declarada como: (a) zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono; (b) zona latente por dióxido de nitrógeno, ambas declaratorias por Decreto Supremo N°131/1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia y (c) zona saturada por material particulado fino respirable MP 2.5 mediante Decreto Supremo N°67/2014 del Ministerio del Medio Ambiente, y que la Ordenanza General de Urbanismo y construcción (OGUC) define en su artículo 2.1.28 que los grandes depósitos, talleres y bodegas son consideradas como instalaciones de impacto similar al industrial, por lo tanto, dada las dimensiones del centro de bodegas, se cumple la categoría de proyecto industrial.

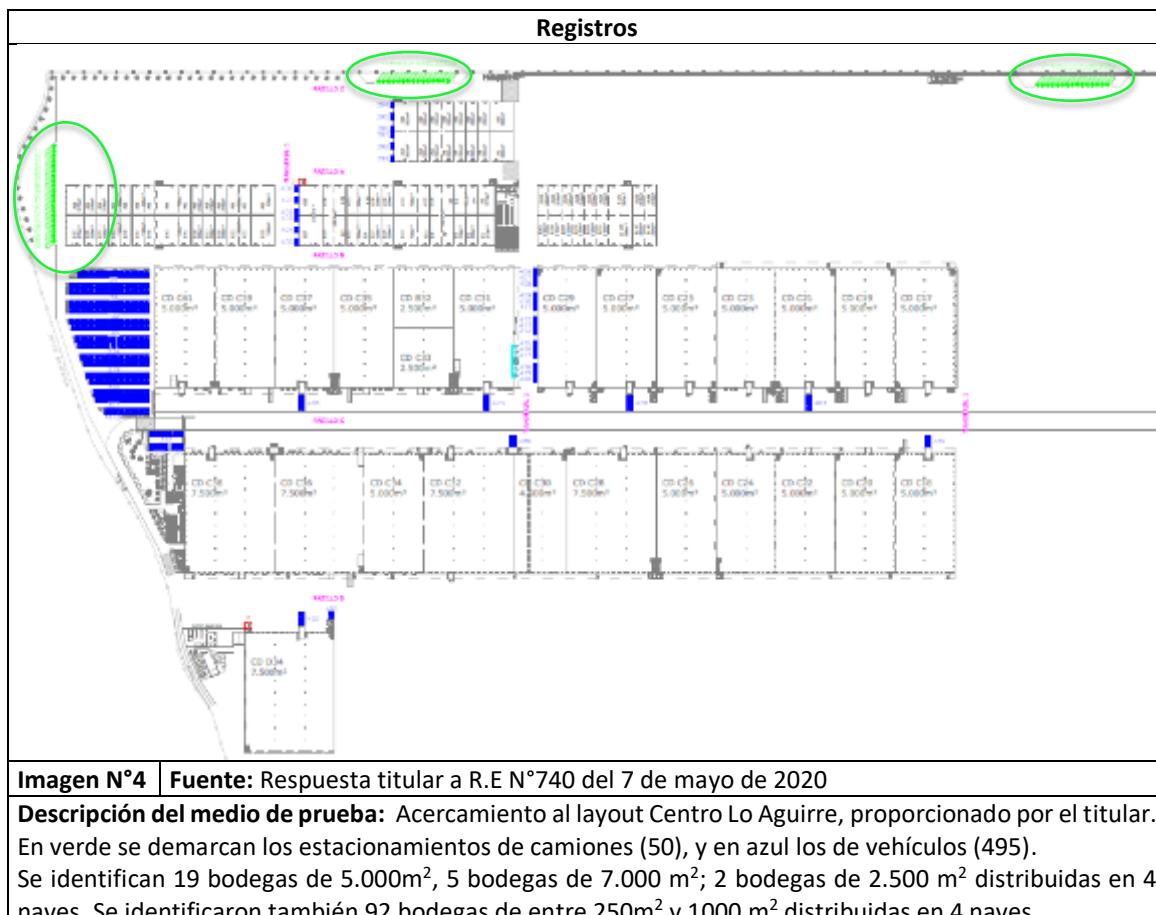
En base a todo lo anterior, se puede señalar que **el Centro Lo Aguirre corresponde a un proyecto industrial emplazado en un terreno urbanizado**, toda vez que ha efectuado obras de urbanización en el espacio contemplado para uso público dentro del terreno, **con una superficie total de 110,7 ha, y por tanto satisface las condiciones establecidas en el literal h.2), sin que este se haya sometido a evaluación ambiental.**

2. Sobre la tipología de ingreso al SEIA del literal e.3) del artículo 3º del reglamento del SEIA.

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”.*

Al respecto del análisis de dicho literal se ha solicitado complementar información adicional a la corroboración de la presencia de más de 50 camiones.

2.1) Que se trata de un recinto destinado al estacionamiento de camiones: Al respecto indicar que, de acuerdo la información proporcionada por el titular, el Centro Lo Aguirre cuenta con 50 estacionamiento de camiones y 495 estacionamiento de vehículos. (Imagen N°4). Además de identificarse 19 bodegas de 5.000m², 5 bodegas de 7.000 m²; 2 bodegas de 2.500 m² distribuidas en 4 naves, más 92 bodegas de entre 250m²y 1.000 m² distribuidas en 4 naves. (Imagen N°4).

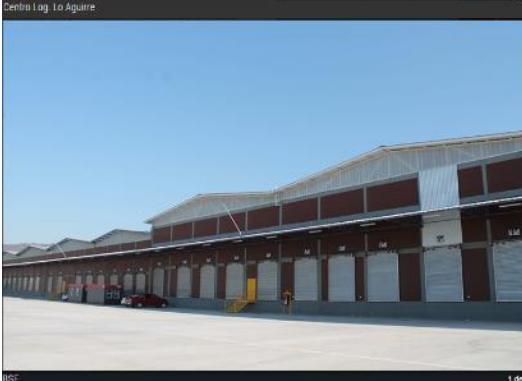


2.2.) Que se cuenta con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga: El titular presentó el “Certificado de recepción definitiva de obras de edificación N°007/2019”, la obra corresponde a un centro de distribución mayorista, con destino “Centro distribución mayorista (Bodegas para arriendo a terceros)”. En complemento en el layout proporcionado (Imagen N°4), se identifican 19 bodegas de 5.000m², 5 bodegas de 7.000 m²; 2 bodegas de 2.500 m² distribuidas en 4 naves, y 92 bodegas de entre 250m² y 1000 m² distribuidas en otras 4 naves independientes.

Adicionalmente, en la información publicitada en el sitio web del titular da cuenta de infraestructura corresponde a la transferencia de carga, en particular la existencia de rampas para la carga y descarga de

camiones y andenes, lo que se publicita en general para los centros de distribución (Imagen N°5) y en específico para el Centro Lo Aguirre (Imagen N°6)

Registros	
 <p>Centros de Distribución</p> <p>Nuestros Centros de Distribución son naves de 5.000 m² o 7.500 m² anexables hasta 30.000 m² en un mismo paño, equipadas con oficinas, camarines y baños según requerimiento específico del cliente. Construcciones de albañilería con andenes en altura y portones a piso. Ideal para operaciones de cross-docking, almacenaje en rack y/o equipamiento tecnológico.</p>	<p>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</p> <p>Dimensiones bodega</p> <ul style="list-style-type: none">- Altura al hombro: 8 o 10 m.- Superficie: Desde 5.000 m².- Volumen: Desde 40.000 m³. <p>Dimensiones andén en altura:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ancho libre: 2,7 m.- Altura cortina: 3 m.- Altura andén: 1,3 m. <p>Dimensiones portón a piso:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ancho libre: 4,55 m.- Altura: 4,5 m. <p>Otras especificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tipo de Piso: Hormigón 50 kg/cm máximo de carga estática.- Corriente: Monofásico 25 amperes cada 1.000 m, con mínimo 25 amperes.- Canalizaciones: Disponibilidad para conexiones adicionales.- Rampas: Uso común para carga y descarga de camiones.
<p>Imagen N°5 Fuente: https://bsf.cl/arriendo_bodegas</p> <p>Descripción del medio de prueba: Anuncio publicitario para los “Centros de distribución” de propiedad de Bodegas San Francisco Ltda., en donde se indican las especificaciones técnicas de los andenes y rampas para carga y descarga de camiones.</p>	

Registros	
<p>Centro Logístico Lo Aguirre</p> <p>El centro logístico Lo Aguirre cuenta con una moderna infraestructura de más de 108.000 m² construidos, con centros de distribución de hasta 9.7 metros de altura al hombro y un mix de bodegas desde 25 m² hasta grandes centros logísticos por sobre los 50.000 m².</p> <p>Este centro se emplaza en un polo ya consolidado para el desarrollo de la logística, a un costado de los centros de distribución de Wal-Mart, Unimarc, FASA, entre otras importantes empresas. Tiene acceso directo desde la Autopista ruta 68, permitiendo el flujo expedito de camiones desde los puertos y hacia Santiago.</p> <p>Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Aseo mecanizado. ● Buses de acercamiento externo para usuarios. ● Habilitación opcional de oficinas al interior de las bodegas. ● Máquinas de bebidas y snack. ● Servicio de Casino ● Parqueadero de camiones ● Rampas para descarga de camiones ● Recolección de basura. ● Áreas de descanso. 	 <p>BSF Centro Log. Lo Aguirre 2 de 4</p>  <p>BSF Centro Log. Lo Aguirre 1 de 4</p>
<p>Imagen N°6 Fuente: https://bsf.cl/centro_loaguirre</p> <p>Descripción del medio de prueba: anuncio publicitario para el Centro Lo Aguirre.</p> <p>Izquierda. Detalle los servicios del centro, que incluye las rampas para descarga de camiones.</p> <p>Derecha: Fotografías del Centro Lo Aguirre donde se observan los andenes.</p>	

En vista de los nuevos antecedentes analizados, es posible **concluir que Centro Lo Aguirre corresponde a un recinto de bodegas, que cuenta con infraestructura de almacenaje (bodegas de entre 250 m² y 7.500 m²), infraestructura para la transferencia de carga (rampas para carga y descarga de camiones y andenes), y con capacidad de 50 estacionamientos de camiones, y por tanto se cumplen las condiciones establecidas en el literal e.3) del RSEIA.**

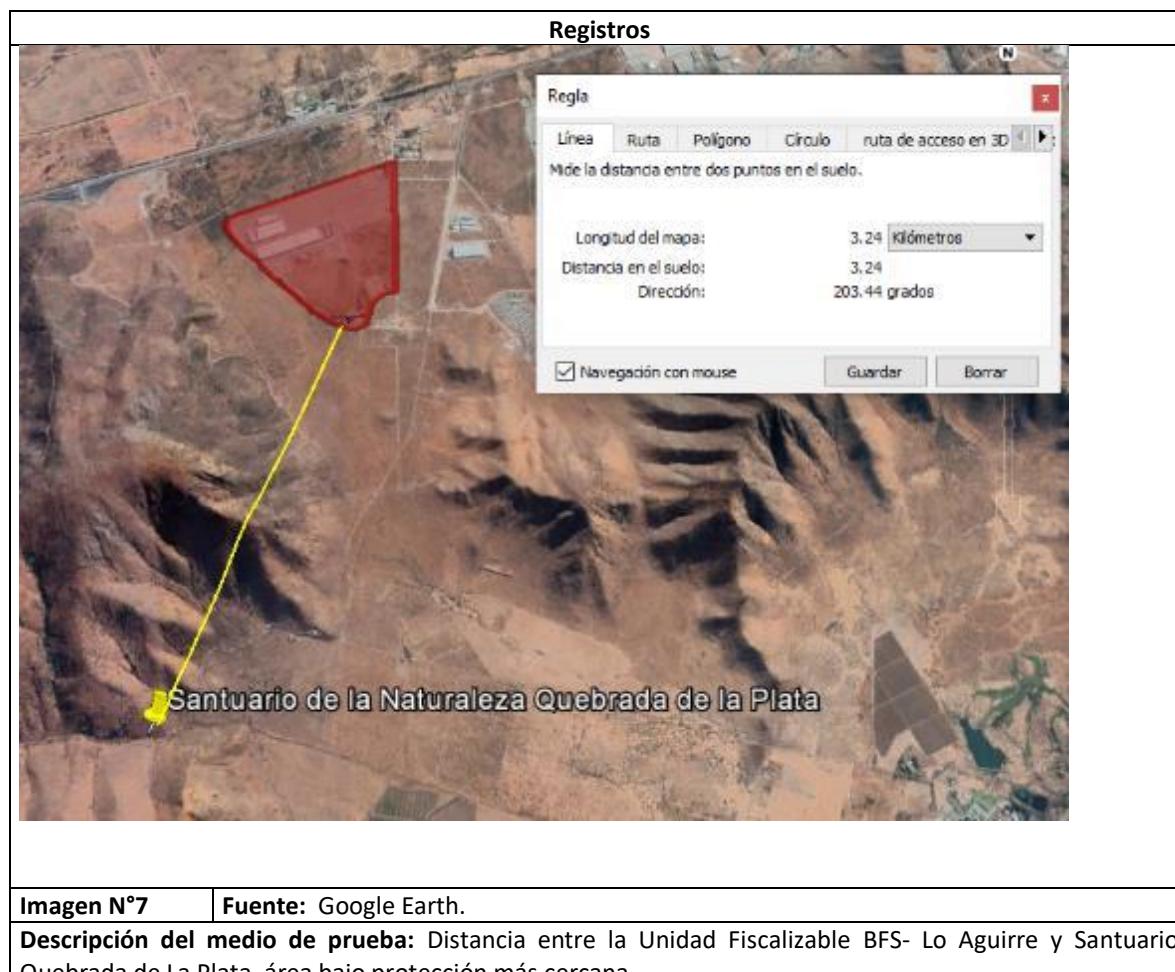
3. Análisis tipología de ingreso literal p) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

Artículo 3º.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: (...)

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualquiera otra área colocada bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

El área bajo protección oficial más cercana corresponde al Santuario de la Naturaleza Quebrada de La Plata, ubicada a aproximadamente 3,24 kilómetros de distancia en dirección sur poniente de la Unidad Fiscalizable, como se puede observar en la Imagen N°7.

Esta área fue declarada Santuario de la Naturaleza, mediante el Decreto N°44/2016 MMA (Registro Nacional de Áreas Protegidas disponible en <http://areasprotegidas.mma.gob.cl/>).



De acuerdo con la revisión de los antecedentes del proyecto y su ubicación respecto al área bajo protección oficial más cercana, se puede determinar que el **Centro Lo Aguirre no se encuentra en y/o próxima a un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA D.S 40/2012.**

ANEXO 2.- “BSF- LAGUNA SUR, DFZ-2020-290-XIII-SRCA

En primer lugar, señalar, que en la respuesta enviada por el titular se informa el Oficio Ordinario 1862, del 20 de julio de 2010 de la Comisión Nacional del Medio Ambiente, que se pronuncia sobre la consulta de pertinencia ingresada por Bodegas San Francisco el 08 de abril de 2010.

Dicho oficio señala que la actividad consultada refiere al Centro de distribución Laguna Sur, “*consiste en la construcción y operación de un centro de bodegaje, que contempla 20 módulos independientes cuyas superficies varían desde los 3600m² hasta los 7.200m², y 20 módulos de almacenaje de una superficie de 50 m² cada uno, alcanzando una superficie total construida de 106,900m². En dichas bodegas sólo está autorizado el almacenaje de productos inofensivos. Contará con una potencia total instalada de 974 kVA considerando el uso de energía eléctrica y gas*”

Al respecto, la COREMA analizó los antecedentes del artículo 3 letra h, del D.S N°95/01, particularmente en lo referido al literal h.2); h.2.1), y h.2.2) en lo que concierne a la potencia total instalada. En la evaluación de la potencia instalada, la COREMA señaló que el titular no se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, por encontrarse bajo los órdenes de magnitud contemplados en los literales h.2, del artículo 3), del reglamento del SEIA D.S N°95/01.

Señalar que el **análisis que se presenta a continuación se realiza sobre las condiciones actuales del proyecto** las que han variado desde la presentación del titular del año 2010, y que refieren a las categorías h.2) y e.3) del D.S N°40/2012.

No se incluye en el presente análisis, el referido a los literales k), y k.1) que refieren a la potencia instalada, toda vez que el análisis de dicho literal esta supedito a que la actividad a evaluada sea una instalación fabril. Lo anterior, no es el caso de Centro Laguna Sur, el cual corresponde a un centro de bodegaje y almacenamiento, en el cual no se efectúan procesos productivos (metalúrgicos, químicos, producción de material de construcción, textiles) de ninguna clase, ni tampoco refiere a una curtiembre, y por tanto no aplica su análisis bajo dicho literal.

1. Sobre la tipología de ingreso al SEIA del literal h.2) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

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); (...).

En el informe DFZ-2020-290-XIII-SRCA, en donde se indicaba que el Centro Logístico Laguna Sur fue construido entre el año 2008 y 2012, que su superficie total correspondía al menos 34,49 ha.

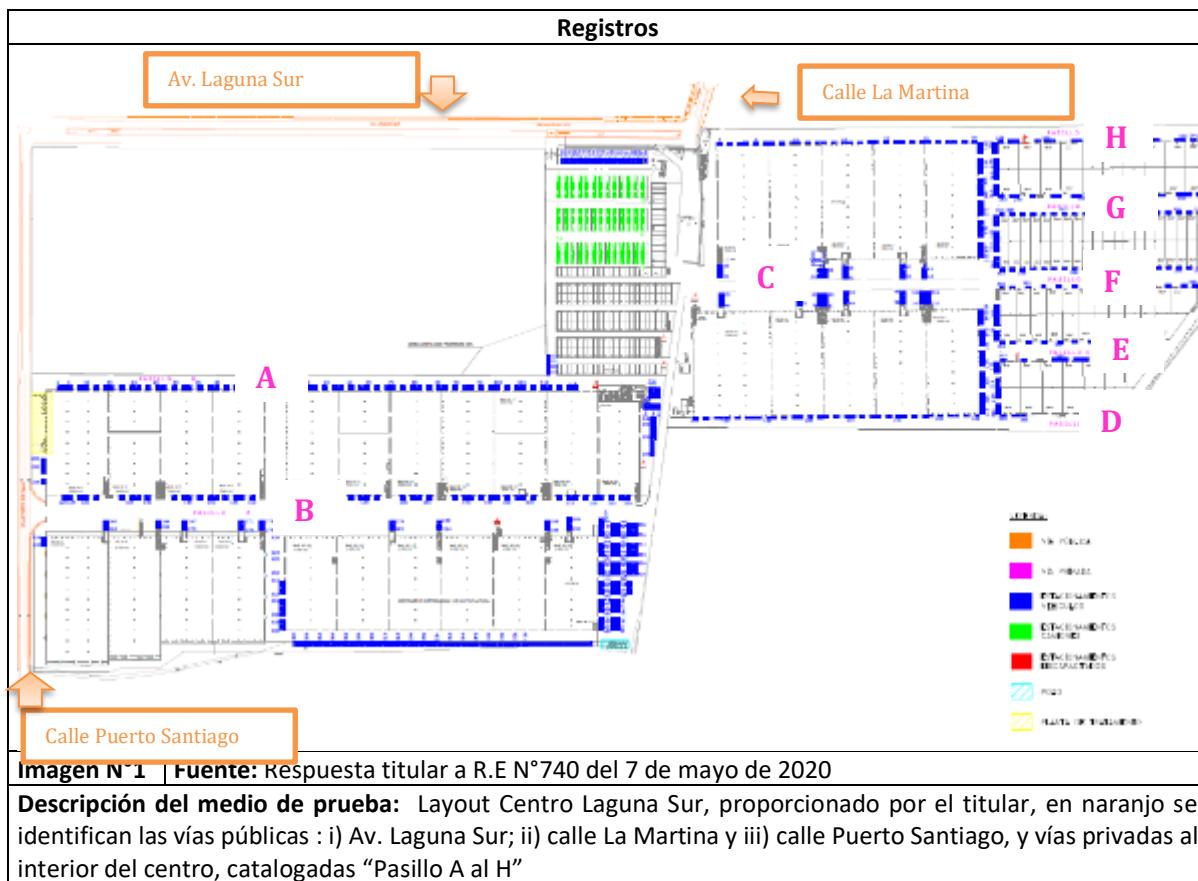
En complemento a lo anterior, y, en base a los antecedentes proporcionados por el titular es posible señalar, que el Centro Laguna Sur fue construido en tres fases, entre enero de 2008 y julio de 2014, componiéndose el terreno total de los roles 2599-56, 1195-32 y 2599-140, con una superficie total de 340.309 m² (34,03 ha), de los cuales 211.915 m² (21,2 ha) se encuentran construidos.

1.1.) Antecedentes que permiten comprobar la caracterización del proyecto como una “urbanización” o “loteo”.

Al respecto en el entendido que una **urbanización** se define como *“ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación territorial o en un proyecto de loteo”*, es posible señalar que el Centro Laguna Sur cumple con lo anterior, toda vez que, en base a los antecedentes otorgados por el titular se configuran las siguientes condiciones:

- i) **Subdivisión de suelo:** El titular señala que el Centro Laguna Sur se compone de los roles 2599-56 (Puerto Santiago 280) adquirido a la familia Bozzolo, y el rol 1195-32 (Potrero El Nogal B-Maipú) adquirido a Sara Rodriguez. Conforme al Servicio de Impuestos Internos², el otorgamiento de nuevas designaciones de roles se efectúa tras una subdivisión, o un loteo, momento en el cual se le asigna un rol distinto para identificar cada una de las propiedades resultantes. En vista de lo anterior, teniendo en consideración que el Centro Laguna Sur se emplaza en terrenos con roles distintos que fueron adquiridos a terceras partes, es posible indicar que existió una subdivisión o loteo del terreno en donde se encuentra emplazado.
- ii) **Urbanización del terreno:** Es posible indicar que el Centro Laguna Sur ha efectuado obras de urbanización en el espacio contemplado para uso público dentro del terreno donde se emplaza. En particular se identificaron las siguientes obras de urbanización, de aquellas listadas en el artículo 134 de la Ley General de urbanismo y Construcción (LGUC):
 - **Instalación energía eléctrica:** Según consta en Certificado de instalación eléctrica interior TE-1 N°37937 de marzo de 2007, el Centro Laguna Sur- Block Alhué posee una potencia total instalada de 325,5 kW. El certificado TE-1 N°558514, señala una potencia instalada de 261,39 kW en el block Pudahuel del Centro Laguna Sur. En conjunto ambos certificados, suman una potencia instalada de 586,89 kW. Adicionalmente, el titular declara contar con 1.850 kVA en transformadores y 44 kVA en generadores de respaldo.
 - **Agua potable y aguas servidas:** Según consta en la Resolución Exenta N°11137, del 1 de marzo de 2011, el Centro Laguna Sur cuenta con servicio particular de agua potable y aguas servidas domésticas, para atender a 21 bodegas y 750 personas.
 - **Apertura vías públicas y privadas:** En el Layout proporcionado por el titular (Imagen N°1), se identifican tres vías públicas: i) Av. Laguna Sur; ii) calle La Martina y iii) Calle Puerto Santiago, y 8 vías privadas al interior del centro, catalogadas “Pasillo A al H”.
- Revisado la red vial nacional, disponible en el sitio de mapas del ministerio de obras públicas (www.mapas.gob.cl), se observa que dichas vías no están identificadas como parte de la red vial nacional, y por tanto se infiere que éstas fueron ejecutadas por el titular (Imagen N°2)
- **Pavimentación caminos internos:** En las fotografías publicitarias del centro Laguna Sur (Imagen N°3) se observa la pavimentación de caminos internos.

² ¿Cuándo se produce una división o subdivisión de roles? Una subdivisión o división de roles se produce cuando el propietario de un predio ejecuta una subdivisión, un loteo o una edificación acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En estas circunstancias, el SII crea nuevos roles de avalúo para identificar a cada una de las nuevas propiedades.



Registros	
	
Imagen N°2	<p>Fuente: https://sitministerial.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ccc8ce73d80d4b48a4cbce97ff89d74c</p> <p>Descripción del medio de prueba: Mapa Red Vial Nacional, de la dirección de vialidad, MOP. Se observa que el área de emplazamiento del Centro Laguna Sur, la única vía identificada es la ruta 70.</p>
<p>Registros</p> 	

Registros	
	
Imagen N°3	<p>Fuente: https://bsf.cl/centro_lagunasur</p> <p>Descripción del medio de prueba: Anuncio publicitario para el Centro Laguna Sur. Se observa pavimentación de pasillos internos, y andenes de carga y descarga. En la imagen de la derecha, se observan además, áreas ornamentadas.</p>

Por último, señalar que el proyecto se ubica en la Región Metropolitana, la cual se encuentra declarada como: (a) zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono; (b) zona latente por dióxido de nitrógeno, ambas declaratorias por Decreto Supremo N°131/1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia y (c) zona saturada por material particulado fino respirable MP2.5 mediante Decreto Supremo N°67/2014 del Ministerio del Medio Ambiente, y que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) define en su artículo 2.1.28 que los grandes depósitos, talleres y bodegas son consideradas como instalaciones de impacto similar al industrial, por lo tanto, dada las dimensiones del centro de bodegas, se cumple con la categoría de proyecto industrial.

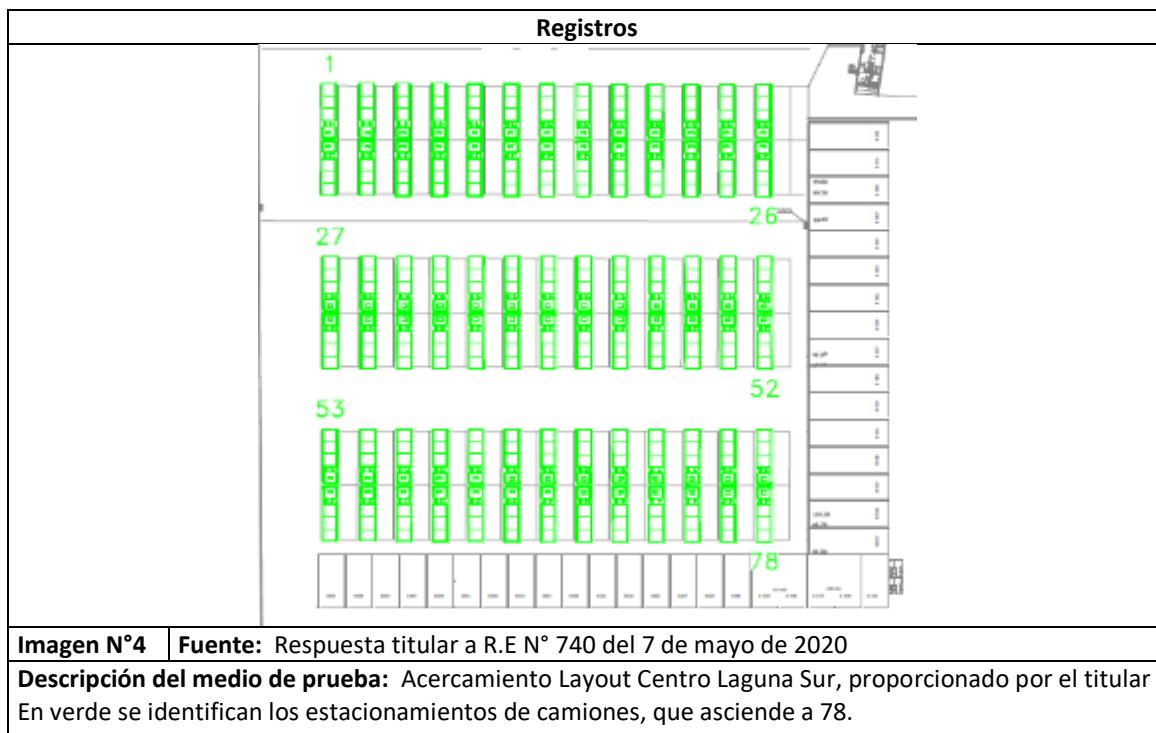
En vista de lo anterior, se puede señalar que **el Centro Laguna Sur corresponde a proyecto industrial en un terreno urbanizado**, toda vez que ha efectuado obras de urbanización en el espacio contemplado para uso público dentro del terreno, **de una superficie de 34,04 ha, y por tanto satisface las condiciones establecidas en el literal h.2.º, sin que se haya sometido a evaluación ambiental.**

2. Sobre la tipología de ingreso al SEIA del literal e.3) del artículo 3º del reglamento del SEIA.

e.3) *Se entenderá por terminales de camiones aquellos recintos que se destinan 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".* Al respecto del análisis de dicho literal se ha solicitado complementar información adicional a la corroboración de la presencia de más de 50 camiones.

2.1) Que se trata de un recinto destinado al estacionamiento de camiones:

De acuerdo a la información proporcionada por el titular, existirían 78 estacionamiento de camiones (Imagen N°4) y 547 estacionamiento de vehículos.



2.2) Que se cuenta con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga.

En el layout proporcionado por el titular se identifican bodegas de distintas superficies: i) Bodegas unitarias de 6000m², 3000 m²; 2000 m², 3600 m²; 7200 m², 5.750 m², 7500 m², 581 m², 560 m², 507 m², 430 m²; ii) 15 bodegas de 5000 m²; iii) 40 bodegas de 250 m², iv) 31 bodegas de 500 m²; y v) 121 bodegas de dimensiones menores a las anteriores.

Por otra parte, en el Certificado de recepción definitiva de obras de edificación N°174/10, señala destino “Bodegas San Francisco” y se puede observar en la publicidad del Centro Laguna Sur, andenes de carga y descarga (Imagen N°3), además de promocionarse servicios de rampas de carga de camiones y disponibilidad para grúas horquillas que son utilizadas para la carga y descarga (Imagen N°5). Por otra parte, en la descripción general de los Centro de bodegas San Francisco (Imagen N°6) se indican las características técnicas de los andenes y rampas para carga y descarga de camiones.

Registros	
<p>Centro Logístico Laguna Sur</p> <p>Operando desde junio de 2008, el Centro Logístico Laguna Sur se encuentra a 400 mt. del Centro Logístico Puerto Madero y tiene una superficie de 35 hectáreas de terreno, en donde actualmente hay construidos 200.000 m² de bodegas. Adicionalmente cuenta con una serie de servicios para satisfacer las necesidades y requerimientos de los clientes.</p> <p>Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Áreas de descanso. ● Arriendo de Cancha de Babyfutbol ● Arriendo de grúas horquilla. ● Arriendo de oficinas. ● Aseo mecanizado. ● Buses de acercamiento externo para usuarios. ● Cajero automático. ● Habilitación opcional de oficinas al interior de las bodegas. ● Máquinas de bebidas y snack. ● Expendio de Diésel. ● Expendio de Gas para grúas horquilla ● Parqueadero de camiones ● Rampas para descarga de camiones. ● Recolección de basura. ● Sala de primeros auxilios. 	
<p>Imagen N°5 Fuente: https://bsf.cl/centro_lagunasur</p> <p>Descripción del medio de prueba: publicidad del Centro Laguna Sur.</p> <p>Derecha: Descripción de los servicios del centro, en el que indica la disponibilidad de rampas para descarga de camiones.</p> <p>Izquierda: Fotografía de cargador frontal, utilizado para la carga y descarga.</p>	

Registros	
 <p>Centros de Distribución</p> <p>Nuestros Centros de Distribución son naves de 5.000 m² o 7.500 m² anexables hasta 30.000 m² en un mismo piso; equipadas con oficinas, camarines y baños según requerimiento específico del cliente. Construcciones de albañilería con andenes en altura y portales a piso. Ideal para operaciones de cross docking, almacenaje en rack y/o equipamiento tecnológico.</p>	<p>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p>Dimensiones bodega</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura al hombro: 8 o 10 m. - Superficie: Desde 5.000 m. - Volumen: Desde 40.000 m. <p>Dimensiones andén en altura:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancho libre: 2,7 m. - Altura cortina: 3 m. - Altura andén: 1,3 m. </div> <p>Dimensiones portón a piso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancho libre: 4,55 m. - Altura: 4,5 m. <p>Otras especificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo de Piso: Hormigón 50 kg/cm máxima de carga estática. - Corriente: Monofásico 25 amperes cada 1.000 m, con mínimo 25 amperes. - Canalizaciones: Disponibilidad para conexiones adicionales. - Rampas: Uso común para carga y descarga de camiones.
<p>Imagen N°6 Fuente: https://bsf.cl/arriendo_bodegas</p> <p>Descripción del medio de prueba: Anuncio publicitario para los “Centros de distribución” de propiedad de Bodegas San Francisco, en donde se indican las especificaciones técnicas de los andenes y rampas para carga y descarga de camiones.</p>	

A la luz de los nuevos antecedentes a la vista, es posible concluir que, **Centro Laguna Sur corresponde a un recinto de bodegas, que cuenta con infraestructura de almacenaje (bodegas de entre 430 m² y 7.500 m²), infraestructura y servicios para la transferencia de carga (rampas para carga y descarga de camiones, andenes y arriendo de grúa horquilla), y con capacidad de 78 estacionamientos de camiones, y por tanto se cumplen las condiciones establecidas en el literal e.3), sin que se haya evaluado ambientalmente.**

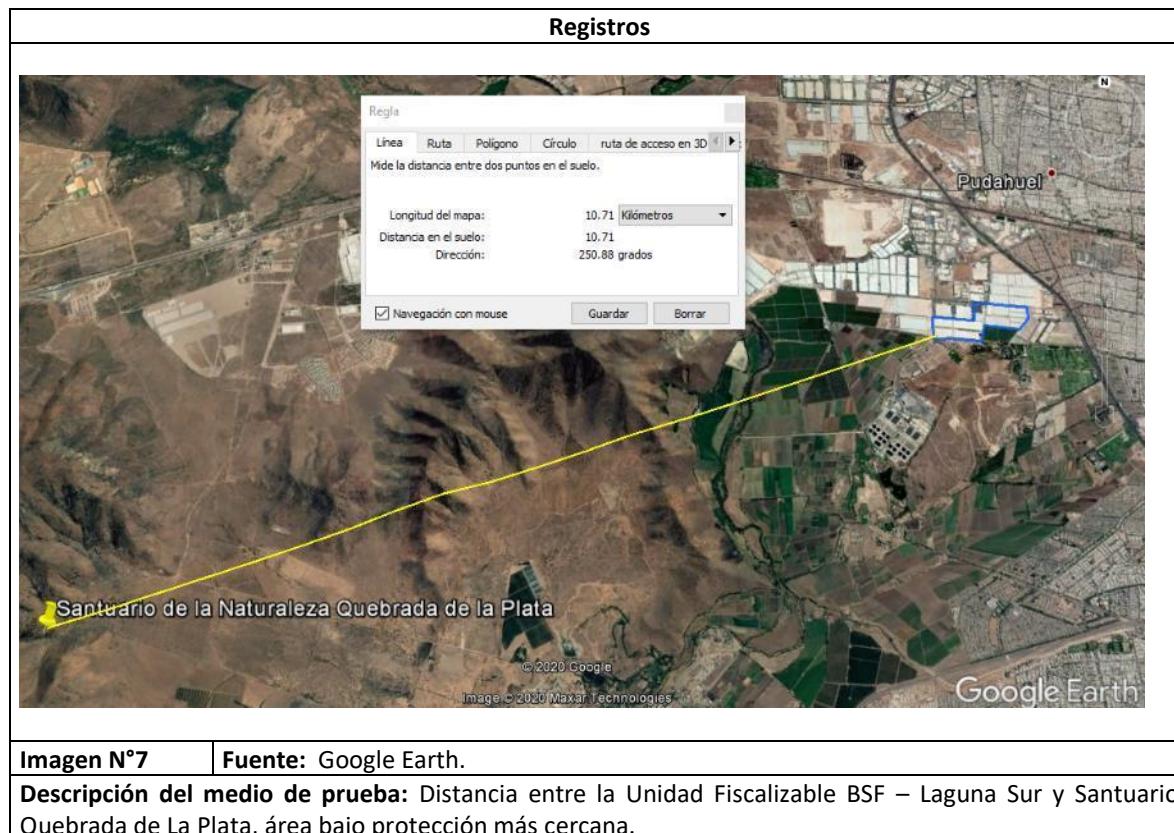
3. Análisis tipología de ingreso literal p) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

Artículo 3º.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: (...)

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualquiera otra área colocada bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

El área bajo protección oficial más cercana corresponde al Santuario de la Naturaleza Quebrada de La Plata, ubicada a aproximadamente a 10,71 kilómetros de distancia en dirección sur poniente de la Unidad Fiscalizable, como se puede observar en la Imagen N°7.

Esta área fue declarada Santuario de la Naturaleza, mediante el Decreto N°44/2016 MMA (Registro Nacional de Áreas Protegidas disponible en <http://areasprotegidas.mma.gob.cl/>).



De acuerdo con la revisión de los antecedentes del proyecto y su ubicación respecto al área bajo protección oficial más cercana, se puede determinar que el **Centro Laguna Sur no se encuentra en y/o próxima a un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA D.S 40/2012.**

3.- "BFS- LA FARFANA", DFZ-2020-303-XIII-SRCA

1. Sobre la tipología de ingreso al SEIA del literal h.2) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

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); (...)

En el IFA DFZ-2020-303-XIII-SRCA, se indicaba que el Centro La Farfana fue construido entre los años 2008 y 2018, abarcando una superficie total de 86,15 hectáreas.

De acuerdo con los antecedentes proporcionados por el titular, lo anterior se puede complementar confirmando la construcción en el año 2008, y que actualmente se mantiene en etapa de construcción, pero en lo que refiere al perímetro considerado, es necesario efectuar una rectificación, siendo este mayor al identificado en el IFA (Imagen N°1), con un total de 1.226.571 m² (122,65 ha), con 403.358 m² (40,33 ha) construidos.

Registros	
Ubicación local (Layout proyecto) 	
Imagen N°1 Fuente: Respuesta titular a R.E N°740 del 7 de mayo de 2020. Imágenes de Google Earth	Descripción del medio de prueba: Derecha: Perímetro del proyecto identificado en el IFA DFZ-2020-303-XIII-SRCA. Izquierda: Perímetro del proyecto proporcionado por el titular.

1.1.) Antecedentes que permiten comprobar la caracterización del proyecto como una “urbanización” o “loteo”.

Al respecto en el entendido que una **urbanización** se define como *“ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación territorial o en un proyecto de loteo”*, es posible señalar que el Centro La Farfana cumple con lo

anterior, toda vez que, en base a los antecedentes otorgados por el titular, se configuran las siguientes condiciones:

- i) **Subdivisión de suelo:** El terreno donde se emplaza el Centro La Farfana se compone de tres predios, rol 2599-095 (fundos Las Mercedes LTS-La Farfana 400), rol 2599-097 (Fundo Las Mercedes LT R1 B9 y 2599-205 (La Farfana 390 Polpaico).

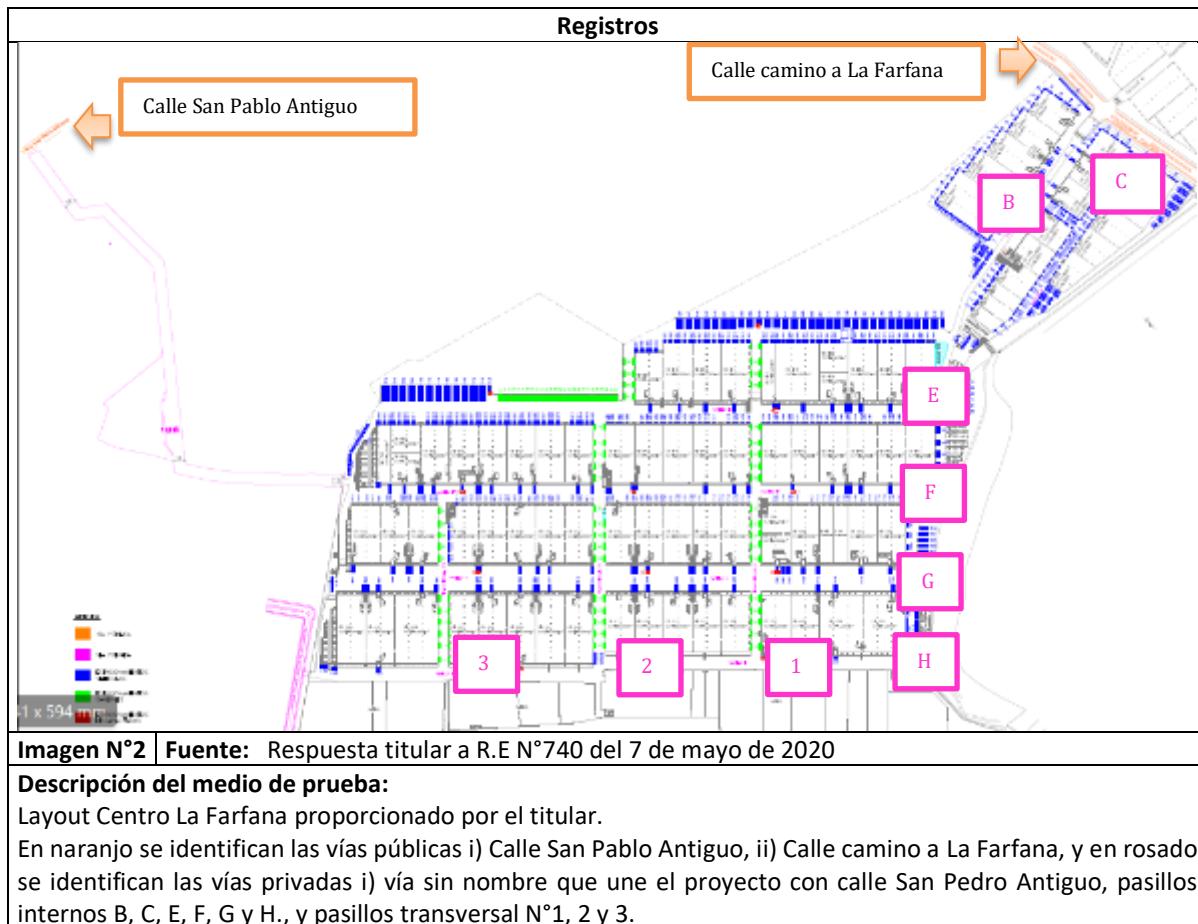
Conforme al Servicio de Impuestos Internos³, el otorgamiento de nuevas designaciones de roles se efectúa tras una subdivisión, o un loteo, momento en el cual se le asigna un rol distinto para identificar cada una de las propiedades resultantes.

Dado que el terreno donde se emplaza el Centro La Farfana se compone de roles distintos, otorgados por el SII tras la subdivisión o loteo, es posible afirmar que existió una subdivisión del terreno, sin que se haya corroborado que esta haya sido efectuada por el titular.

- ii) **Urbanización del terreno:** Es posible indicar que el Centro La Farfana ha efectuado obras de urbanización en el espacio contemplado para uso público dentro del terreno donde se emplaza. En particular se identificaron las siguientes obras de urbanización, de aquellas listadas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC):

- **Agua potable y alcantarillado:** Según consta en la Resolución Exenta N°21505, del 13 de abril de 2012 de la Seremi de Salud, el Centro La Farfana tiene autorizado un proyecto particular de agua potable para abastecer 14 bodegas y 500 empleados, mediante pozo, y también sistema de tratamiento de aguas servidas.
 - **Instalación energía eléctrica:** Según consta en el Certificado de instalación eléctrica interior TE-1 N° 747896, del 7 de septiembre de 2012, la dirección La Farfana 390, cuenta con una potencia instalada de 756 kW. Además, el titular indica para esta dirección, cuenta con 3.200 kVA en transformadores, distribuidos en pasillos y accesos. Luego en el certificado TE-1 N° 1009447, del 21 de marzo de 2014, la dirección de San Pablo Antiguo N°13312 cuenta con una potencia instalada de 440 kW, y adicionalmente el titular indica contar con 500 kVA en transformadores instalados en el pasillo G y transversal 3.
 - **Vías públicas y privadas:** En el layout proporcionado por el titular, se identifican 2 vías públicas: i) calle San Pablo Antiguo, ii) calle camino a la Farfana, y las siguientes vías privadas: i) vía sin nombre que une el proyecto con calle San Pedro Antiguo, y ii) pasillos internos B, C, E, F, G y H. (Imagen N°2).
- Respecto a las vías públicas, revisada la Red Vial Nacional (www.mapas.mop.gob.cl), se puede señalar que éstas no están identificadas en dicho registro y, por tanto, inferir que éstas fueron abiertas por el titular (Imagen N°3)
- **Pavimentación de caminos interiores:** En los anuncios publicitarios del Centro La Farfana, se observa pavimentación de los caminos internos (Imagen N°4)
 - **Obras de ornato:** En los anuncios publicitarios del Centro La Farfana, se observa áreas verdes ornamentadas (Imagen N°5)

³ ¿Cuándo se produce una división o subdivisión de roles? Una subdivisión o división de roles se produce cuando el propietario de un predio ejecuta una subdivisión, un loteo o una edificación acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En estas circunstancias, el SII crea nuevos roles de avalúo para identificar a cada una de las nuevas propiedades.



Registros	
 <p>Earthstar Geographics SubDepartamento SIG y Cartografía, Dirección de Vialidad, Ministerio de O...</p>	<p>Calle San Pablo Antiguo</p> <p>Calle camino a La Farfana</p>
<p>Imagen N°3</p> <p>Fuente: https://sitministerial.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ccc8ce73d80d4b48a4cbce97ff89d74c</p> <p>Descripción del medio de prueba:</p> <p>Mapa Red Vial Nacional, de la dirección de vialidad, MOP. Se observa que el área de emplazamiento del Centro La Farfana, la única vía pública más cercana identifica es la ruta 68.</p>	

Registros	
 <p>BSF Centro Log. La Farfana</p> <p>1 de 4</p>	 <p>BSF Centro Log. La Farfana</p> <p>3 de 4</p>
<p>Imagen N°4</p> <p>Fuente: https://bsf.cl/centro_lafarfana</p> <p>Descripción del medio de prueba: Anuncio publicitario del Centro La Farfana, en donde se observa pavimentación de los caminos internos.</p> <p>Izquierda: Se observan los andenes para carga y descarga de camiones.</p> <p>Derecha: Se observa la entrada del centro, donde se indica "Centro La Farfana, Bodegas San Francisco"</p>	

Registros	
	
Imagen N°5	Fuente: https://bsf.cl/centro_lafarfana
Descripción del medio de prueba: Anuncio publicitario del Centro La Farfana, en donde se observan obras de ornamentación.	

Por último, señalar que el proyecto se ubica en la Región Metropolitana, la cual se encuentra declarada como: (a) zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono; (b) zona latente por dióxido de nitrógeno, ambas declaratorias por Decreto Supremo N°131/1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia y (c) zona saturada por material particulado fino respirable MP2.5 mediante Decreto Supremo N°67/2014 del Ministerio del Medio Ambiente, y que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) define en su artículo 2.1.28 que los grandes depósitos, talleres y bodegas son consideradas como instalaciones de impacto similar al industrial, por lo tanto, dada las dimensiones del centro de bodegas, se cumple con la categoría de proyecto industrial.

En vista de lo anterior, se puede señalar que **el Centro La Farfana corresponde a proyecto industrial en un terreno urbanizado**, toda vez que ha efectuado obras de urbanización en el espacio contemplado para uso público dentro del terreno, **de una superficie de 122,65 ha, y por tanto satisface las condiciones establecidas en el literal h.2).**, sin que se haya sometido a evaluación ambiental.

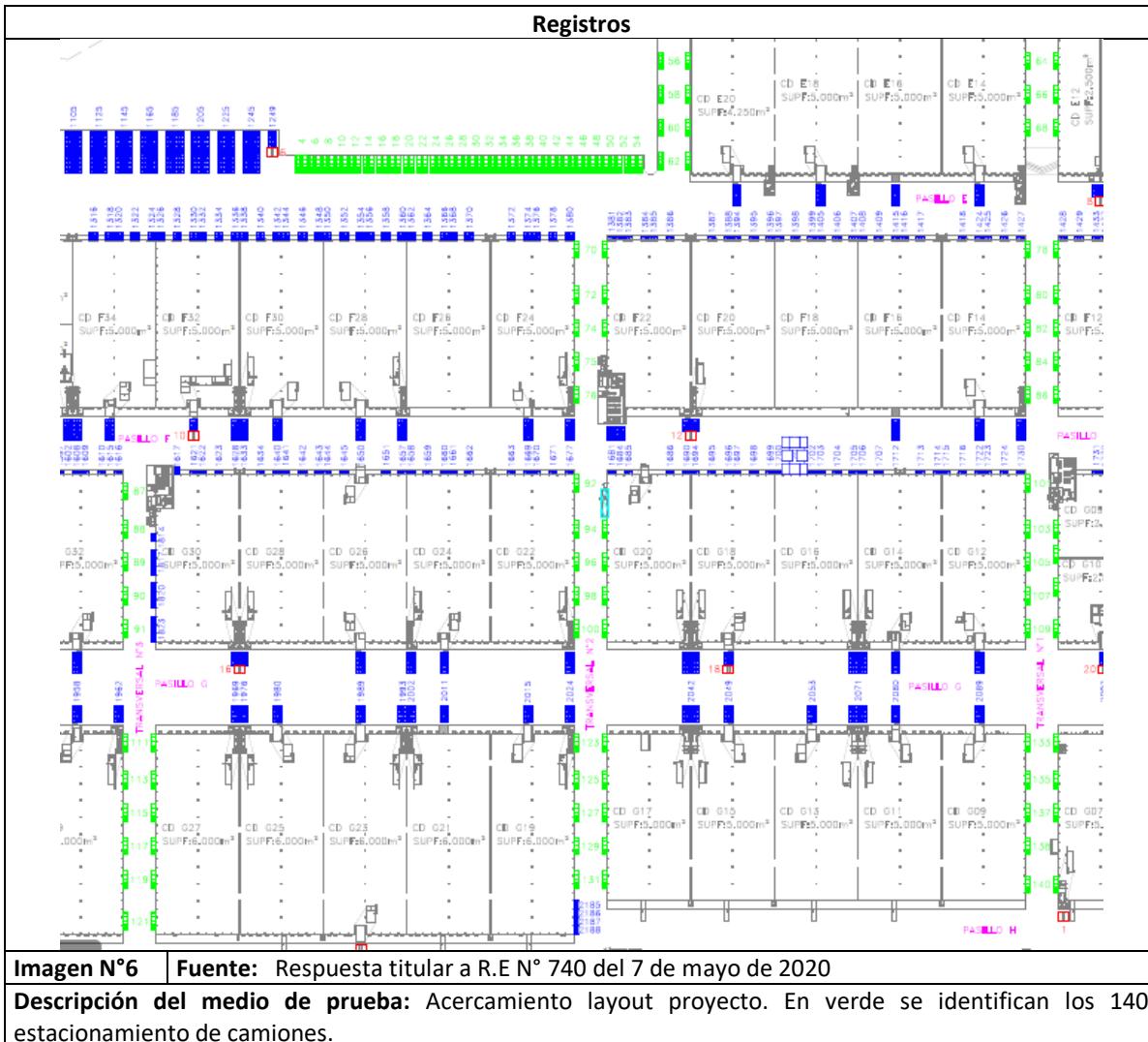
2. Sobre la tipología de ingreso al SEIA del literal e.3) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

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”.

Al respecto del análisis de dicho literal se ha solicitado complementar información adicional a la corroboración de la presencia de más de 50 camiones:

2.1) Que se trata de un recinto destinado al estacionamiento de camiones.

De acuerdo con la información proporcionada por el titular, el Centro La Farfana cuenta con 140 estacionamientos de camiones (Imagen N°6), y 2.202 estacionamientos de vehículos.



2.2) Que se cuenta con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga.

En el layout proporcionado por el titular se identifican bodegas con superficies entre los 50m² y los 9.000m². Por otra parte, en los anuncios publicitarios del Centro La Farfana, se describen dentro de sus servicios la existencia de andenes, arriendo de grúa horquilla que es empleada para la transferencia, zona de almacenamiento de container y rampa para descarga de camiones (Imagen N°7) y en las fotografías publicadas se observa la existencia de andenes para la carga y descarga de camiones (Imagen N°4).

Adicionalmente, en la publicidad general de los “Centros de distribución” Bodegas San Francisco, (Imagen N° 8), se indican las especificaciones técnicas de los andenes y rampas para carga y descarga de camiones.

Registros	
<p>Centro Logístico La Farfana</p> <p>El Centro Logístico La Farfana se encuentra operativo desde marzo de 2010. Dentro de su mix de bodegas cuenta con Centros de Distribución con andenes desde los 2.500 m². Ya contamos con más de 395.000 m² construidos, pero se proyecta como el Centro Logístico más grande de Sudamérica con 500.000 m² de bodegas y una amplia gama de servicios complementarios.</p>	<p>Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Arriendo de grúas horquilla. ■ Arriendo de Cancha de Balonfútbol. ■ Expendio de Gas para grúas horquilla. ■ Servicio de alimentación y casino. ■ Aseo mecanizado. ■ Buses de acercamiento interno y exterior para usuarios. ■ Cajero automático. ■ Habilitación opcional de oficinas al interior de las bodegas. ■ Parqueadero y zona para almacenaje de container. ■ Áreas verdes. ■ Rampas para descarga de camiones. ■ Recolección de basura. ■ Estación de Servicio ■ Electrolinera.
Imagen N°7 Fuente: https://bsf.cl/centro_lafarfana	<p>Descripción del medio de prueba: Anuncio publicitario del Centro La Farfana, en donde se describen dentro de sus servicios la existencia de andenes, arriendo de grúa horquilla, zona de almacenamiento de container y rampa para descarga de camiones.</p>

Registros	
 <p>Centros de Distribución</p> <p>Nuestros Centros de Distribución son naves de 5.000 m² o 7.500 m² anexables hasta 30.000 m² en un mismo piso, equipadas con oficinas, camerinos y baños según requerimiento específico del cliente. Construcción de albercaillería con andenes en altura y portones a piso. Ideal para operaciones de cross-docking, almacenaje en rack y/o equipamiento tecnológico.</p>	<p>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Dimensiones bodega <ul style="list-style-type: none"> - Altura al hombro: 8 o 10 m. - Superficie: Desde 5.000 m². - Volumen: Desde 40.000 m³. Dimensiones andén en altura: <ul style="list-style-type: none"> - Ancho libre: 2,7 m. - Altura cortina: 3 m. - Altura andén: 1,3 m. Dimensiones portón a piso: <ul style="list-style-type: none"> - Ancho libre: 4,55 m. - Altura: 4,5 m. Otras especificaciones: <ul style="list-style-type: none"> - Tipo de Piso: Hormigón 50 kg/cm máximo de carga estática. - Corriente: Monofásico 25 amperes cada 1.000 m, con mínimo 25 amperes. - Canalizaciones: Disponibilidad para conexiones adicionales. - Rampas: Uso común para carga y descarga de camiones.
Imagen N°8 Fuente: https://bsf.cl/arriendo_bodegas	<p>Descripción del medio de prueba: Anuncio publicitario para los “Centros de distribución” de propiedad de Bodegas San Francisco, en donde se indican las especificaciones técnicas de los andenes y rampas para carga y descarga de camiones.</p>

Con base en los nuevos antecedentes a la vista, es posible concluir que, **Centro La Farfana corresponde a un recinto de bodegas, que cuenta con infraestructura de almacenaje (bodegas con superficies entre 50m² y los 9.000m²), infraestructura y servicios para la transferencia de carga (rampas y andenes para carga y descarga de camiones, y arriendo de grúa horquilla, con capacidad de 140 estacionamientos de camiones, por tanto se cumplen las condiciones establecidas en el literal e.3), sin que se haya evaluado ambientalmente.**

3. Análisis tipología de ingreso literal p) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

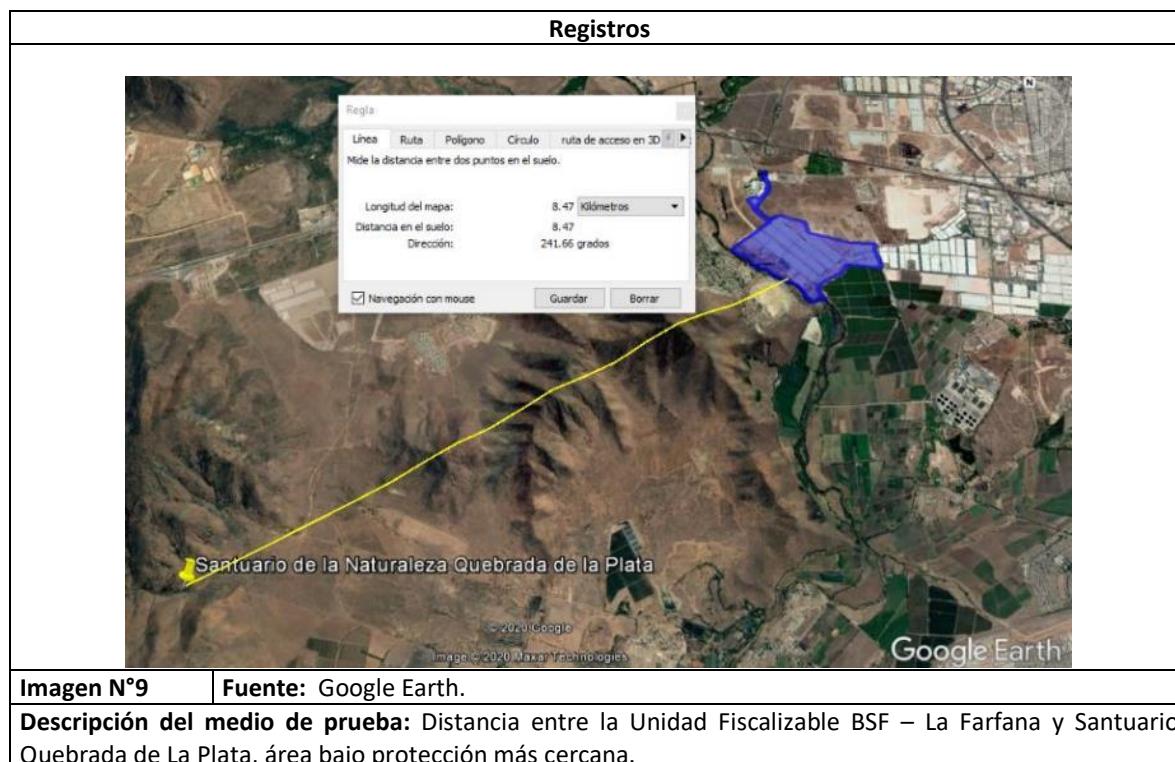
Artículo 3º.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

(...)

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualquiera otra área colocada bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

El área bajo protección oficial más cercana corresponde al Santuario de la Naturaleza Quebrada de La Plata, ubicada a aproximadamente a 8,47 kilómetros de distancia en dirección sur poniente de la Unidad Fiscalizable, como se puede observar en la Imagen N°9.

Esta área fue declarada Santuario de la Naturaleza, mediante el Decreto N°44/2016 MMA (Registro Nacional de Áreas Protegidas disponible en <http://areasprotegidas.mma.gob.cl/>).



De acuerdo con la revisión de los antecedentes del proyecto y su ubicación respecto al área bajo protección oficial más cercana, se puede determinar que el **Centro La Farfana no se encuentra en y/o próximo a un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA D.S 40/2012.**

ANEXO N°4.- "BSF- VESPUCIO PUDAHUEL", DFZ-2020-304-XIII-SRCA

Cabe tener presente que, según la información presentada por el titular e imágenes satelitales disponibles en Google Earth, es posible determinar que el Centro Logístico Vespuco comenzó su construcción, el año 2013 en el predio Rol 2700-1.

Titular adjuntó copia de los certificados de recepción de obras definitivas del Centro Logístico Vespuco, emitidos por la I. Municipalidad de Pudahuel, por una superficie construida total de 152.070 m². En dichos documentos se identifica como propietario “Inversiones Quildos Ltda”, RUT: 78.713.390-8. Los certificados, y su superficie de construcción se identifican a continuación:

Tabla 1. Certificados de Recepción Definitiva de Obras.

Nº Certificado de Recepción Definitiva de Obras de edificación	Superficie (m ²)	Dirección	Propietario
38/2016	30.631,06	La Martina 455, Loteo Industrial La Martina. Lotes A3- B3- C3	Inversiones Quildos Ltda. RUT: 78.713.390-8
56/2017	63.718,26	Américo Vespuco 400, Ex Fundo San Pedro, lotes A3- B3	Inversiones Quildos Ltda.
57/2017	31.179,93	La Martina 455, Ex Fundo San Pedro. Lotes A3- B3.	Inversiones Quildos Ltda.
62/2017	26.540,75	Américo Vespuco 400, Ex Fundo San Pedro, lotes A3- B3	Inversiones Quildos Ltda.

Fuente: Elaboración propia a partir de certificados proporcionados por el titular.

De acuerdo al Memorándum del antecedente, a continuación, se analizan los requisitos de las tipologías e) y h) del D.S 40/2012, y la aplicabilidad del literal p) del RSEIA.

1. Sobre la tipología de ingreso al SEIA del literal h.2) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

Artículo 3º.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

(...)

h) proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

(...)

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); (...)

Esta causal de ingreso aplica a “*proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas*”, entendiendo por proyectos industriales, “*aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha)*”.

En el IFA ya remitido, se ha concluido que el proyecto cumple con esta tipología según:

- i) Se localiza en la Región Metropolitana, la cual se encuentra declarada como: (a) zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono; (b) zona latente por dióxido de nitrógeno, ambas mediante Decreto Supremo N°131/1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, al inicio de su construcción y c) zona saturada por material particulado fino respirable MP 2.5 mediante Decreto Supremo N°67/2014 del Ministerio del Medio Ambiente;
- ii) La OGUC define en su artículo 2.1.28 que los grandes depósitos, talleres y bodegas son consideradas como instalaciones de impacto similar al industrial, por lo tanto, dada las dimensiones del centro de bodegas, se cumple la categoría de proyecto industrial; y,
- iii) Se constata que el proyecto es un loteo con destino industrial como Centro Logístico de una superficie aproximada de 27 hectáreas, de las cuales 17 hectáreas corresponden a bodegas, y que cuenta con diversos servicios complementarios para las operaciones que allí se desarrollan.

En la Imagen N°1 se observa el emplazamiento del proyecto y las bodegas construidas.

Registros	
	
Imagen N°1	Fuente de imagen: Google Earth Pro, 2020. Fecha imagen: 06-02-2020
Descripción del medio de prueba: Se observa el área de emplazamiento del Centro Logístico Vespucio.	

1.1.) Antecedentes que permiten comprobar la caracterización del proyecto como una “urbanización” o “loteo”

Al respecto en el entendido que una **urbanización** se define como “*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación territorial o en un proyecto de loteo (...)*”(artículo 2.2.1 de la OGUC) es posible señalar que el Centro Logístico Vespucio cumple con lo anterior, toda vez que, en base a los antecedentes otorgados por el titular, se configuran las siguientes condiciones:

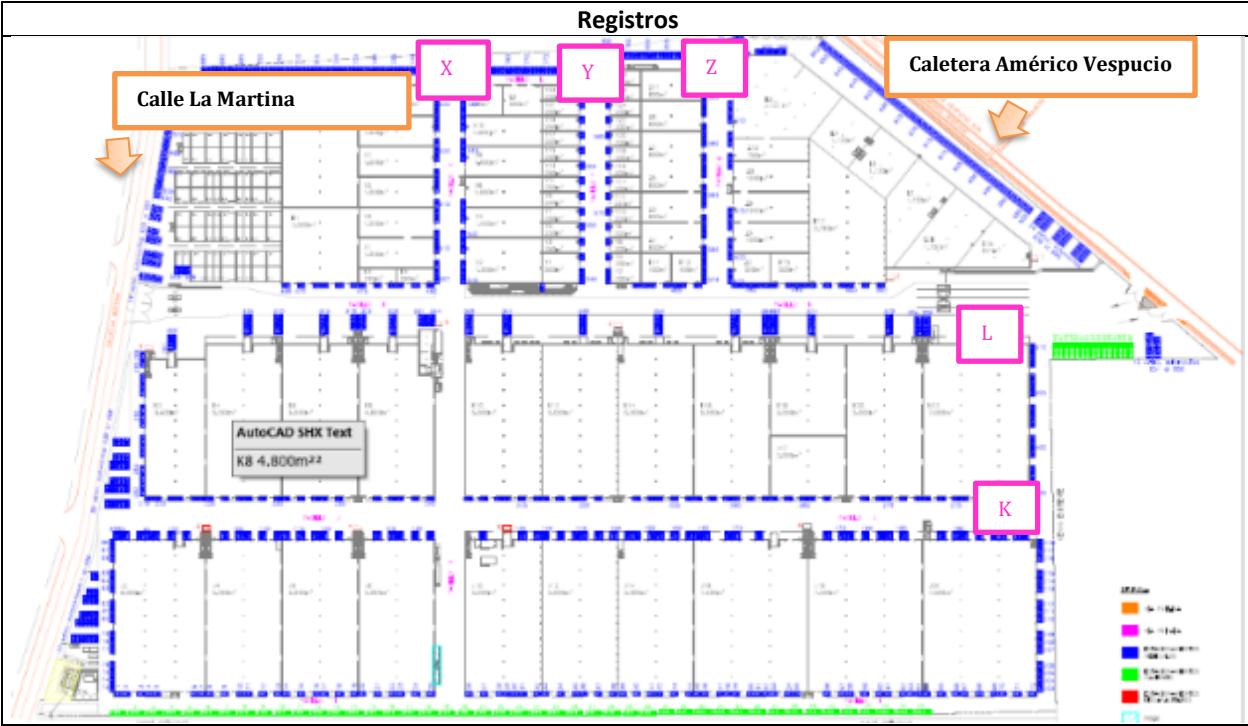
- i) Subdivisión de suelo:** El terreno donde se emplaza el Centro Logístico Vespucio consta de una superficie de 265.660 m², de los cuales 170.236,25m² corresponden a terreno construido. Las obras se constituyen el predio rol 2700-1, Américo Vespucio 400; La Martina 455, según lo informado por el titular. Sin embargo, según los certificados de recepción de obras definitivas (tabla 1), las obras se emplazan en el ROL 2599-2, lotes A3-B3 y C3. Conforme al Servicio de Impuestos Internos⁴, el otorgamiento de nuevas designaciones de roles se efectúa tras una subdivisión, o un loteo, momento en el cual se le asigna un rol distinto para identificar cada una de las propiedades resultantes. Según el Certificado de Recepción de Obras Definitivas N°056/2017 consta la Resolución de Aprobación de fusión de lotes N°39/2016. A la fecha de construcción del Centro Logístico se componía de roles distintos, por lo que existía una subdivisión del terreno, sin embargo no es posible corroborar que esta haya sido efectuada por el titular.
- ii) Urbanización del terreno:** Es posible indicar que el Centro Logístico Vespucio ha efectuado obras de urbanización en el espacio contemplado para uso público dentro del terreno donde se emplaza. En particular se identificaron las siguientes obras de urbanización, de aquellas listadas en el artículo 134 de la Ley General de urbanismo y Construcción (LGUC):
 - **Agua Potable y alcantarillado:** El proyecto cuenta con autorización sanitaria mediante la Resolución Exenta N°8365 de fecha 20 de abril de 2017, SEREMI de Salud Región Metropolitana, que autoriza el servicio de agua potable y aguas servidas domésticas particular para 540 personas y una instalación de 72 bodegas.
 - **Instalación de energía:** Según lo declarado por el titular, el Centro Logístico Vespucio tiene una potencia eléctrica conectada de 1.000 kW a la red de la empresa ENEL y una potencia instalada de 1.500 kVA mediante tres transformadores. Acompaña copia del Certificado de Instalación eléctrica interior TE-1 Folio 000001548023 por una potencia instalada de 293,2 kW y Certificado de Instalación eléctrica interior TE-1 Folio 000001548023 por una potencia instalada de 000001351776 kW. Además de la instalación eléctrica, titular declara la existencia de 14 tanques de gas, que en su totalidad suman 9.850 litros de combustible.

⁴ ¿Cuándo se produce una división o subdivisión de roles? Una subdivisión o división de roles se produce cuando el propietario de un predio ejecuta una subdivisión, un loteo o una edificación acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En estas circunstancias, el SII crea nuevos roles de avalúo para identificar a cada una de las nuevas propiedades.

- Vías públicas y privadas: En el layout proporcionado por el titular, se identifican 2 vías públicas: i) calle La Martina y ii) caletera Américo Vespucio. En el caso de las vías privadas, identifica las siguientes: i) Pasillos K,L, X,Y, Z (Imagen N° 2).

Respecto a las vías públicas, revisada la Red Vial Nacional (www.mapas.mop.gob.cl), se puede señalar que éstas no están identificadas en dicho registro y, por tanto, inferir que éstas fueron abiertas por el titular (Imagen N°3)

- Pavimentación de caminos: En Certificado de Recepción de Obras Definitivas N°056 y 057/2017 de la Municipalidad de Pudahuel, consta el “Certificado de Pavimentación y Aguas Lluvias N°201 de fecha 31.03.2017 emitido por el SERVIU”, esto significa que el titular ejecutó al menos un proyecto en calles de tuición del SERVIU Metropolitano.

Registros	
Calle La Martina	X Y Z
Caletera Américo Vespucio	L K
	
Imagen N°2	Fuente: Respuesta titular a R.E N°740 del 7 de mayo de 2020
Descripción del medio de prueba: Layout Centro Logístico Vespucio. En color naranjo se identifican las vías públicas i) calle La Martina, ii) caletera Américo Vespucio. En color rosado se identifican las vías privadas denominadas: pasillos K,L, X,Y,Z.	

Registros	
	<p>Acceso por caletera Américo Vespuco</p> <p>Calle La Martina</p>
Imagen N°3	Fuente: http://www.mapas.mop.cl/
<p>Descripción del medio de prueba: Mapa Red Vial Nacional, de la dirección de vialidad, MOP. Se observa que la vía pública enrolada más cercana es la Ruta 70 que corresponde a la Autopista Vespuco Norte Express.</p>	

En base a lo anterior, se puede señalar que **el Centro Logístico Vespuco corresponde a un proyecto industrial que cuenta con obras de urbanización, con una superficie total de 27 hectáreas, y por tanto cumple con las condiciones establecidas en el literal h.2).**

2. Sobre la tipología de ingreso al SEIA del literal e.3) del artículo 3º del reglamento del SEIA.

Artículo 3º.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

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

(...)

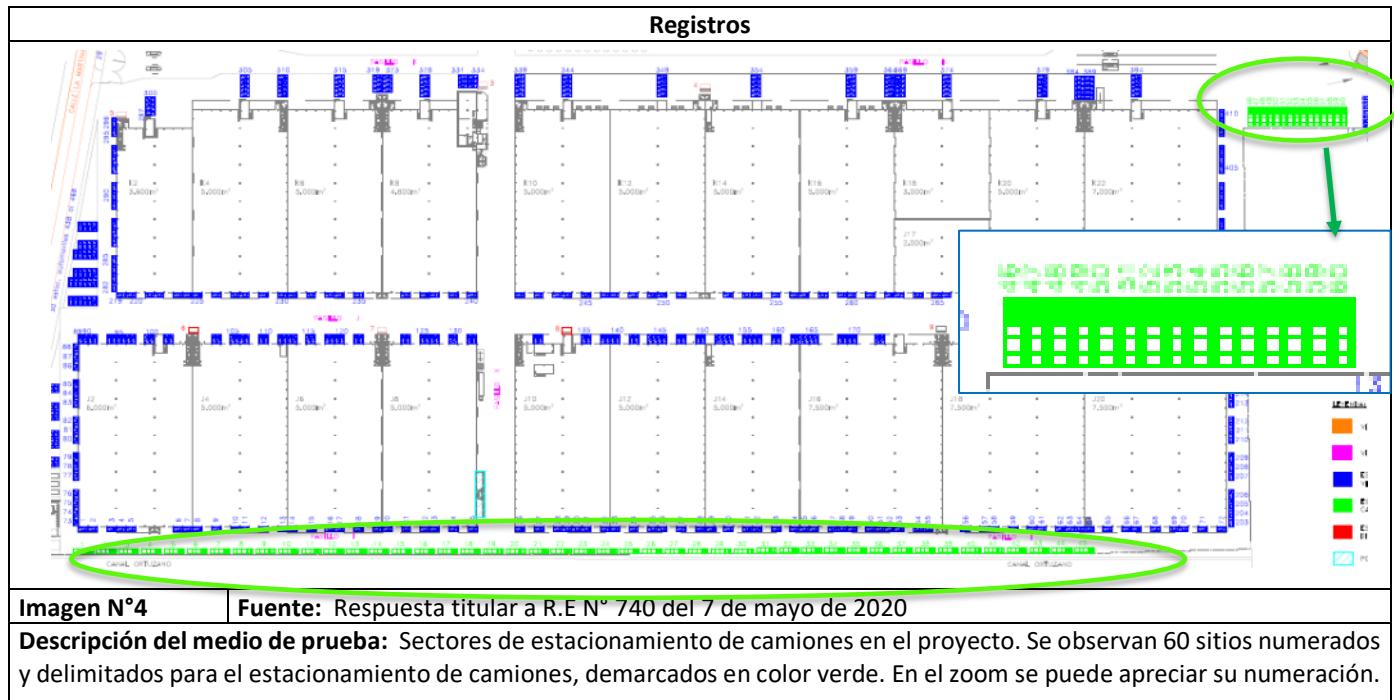
e.3) Se entenderá por terminales de camiones aquellos recintos que se destinan para el estacionamiento de camiones, que cuenten con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga, y cuya capacidad sea igual o superior a cincuenta (50) sitios para el estacionamiento de vehículos medianos y/o pesados.

Al respecto del análisis de dicho literal se presenta a continuación el análisis de cada requisito.

2.1) Que se trata de un recinto destinado para el estacionamiento de camiones con una cantidad igual o superior a 50 sitios:

En escrito de respuesta el titular indica que el total de estacionamientos para camiones es de 60 unidades. Si bien no indica el número de sitios destinados a vehículos medianos, se puede concluir que el proyecto cumple

con el presente requisito al contar con al menos, 60 sitios de estacionamiento para vehículos medianos y/o pesados en forma simultánea, los cuales se encuentran numerados en el Layout General (Imagen N°4)



2.2) Que se cuenta con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga.

En la Imagen N°5 se observa que existe en el Centro Logístico Vespucio infraestructura correspondiente a almacenaje y transferencia de carga. Para ello dispone de bodegas que tienen infraestructura para carga y descarga de mercadería, como rampas y racks de almacenamiento, así como también andenes para la carga de camiones. También tiene disponible grúas horquillas para estos efectos. Esta información está disponible en la página web del titular donde detalla los servicios de las unidades en arriendo.

En la Imagen N°6 se puede observar las características de bodegaje y carga con el que cuenta el Centro Logístico Vespucio, infraestructura común a los Centros operados por Bodegas San Francisco.

Registros	
<p>Quiénes somos Nuestros centros Tipos de bodegas Seguridad Servicios Noticias Contacto BSF PERÚ MAS</p> <p>Centro Logístico Vespucio</p> <p>Operando desde junio de 2014, el Centro Logístico Vespucio tiene una superficie de 27 hectáreas de terreno, donde actualmente hay construidos 100.700 m² de bodegas. Finalizado el proyecto contará con 168.000 m² de bodegas y un sector de oficinas con bodegas.</p> <p>Servicios</p> <ul style="list-style-type: none">• Áreas de descanso.• Arriendo de oficinas.• Rampas para descarga de camiones.• Habilidades opcionales de oficinas al interior de las bodegas.• Recolección de basura.• Expendio de Gas para grúas horquilla	
<p>Imagen N°5 Fuente: https://bsf.cl/centro_vespucio</p> <p>Descripción del medio de prueba: publicidad del Centro Logístico Vespucio.</p> <p>Izquierda: Información de servicios. Se destaca el uso de rampas para carga y descarga de camiones.</p> <p>Derecha: Se destaca el sector de andenes y vista de racks de almacenamiento en altura.</p>	

Registros	
<p style="text-align: center;">DEGAS SEGURIDAD SERVICIOS NOTICIAS CONTACTO BSF PERÚ </p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <p>Bodegas Estándar</p> <p>Módulos de bodegas independientes y anexables desde los 200 m con opción de baño privado y facilidad de instalación de oficina modular. Son construcciones con portones metálicos a piso, ideal para empresas que realizan operaciones con descarga lateral.</p> <p>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</p> <p>Dimensiones bodega</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura al hombro: 5,6 o 6,55 m. - Superficie: Desde 200 m. - Volumen: Desde 1.000 m. <p>Dimensiones portón</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancho libre: 4,55 m. - Altura: 4,5 m. <p>Otras especificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo de Piso: Hormigón 50 kg/cm máximo de carga estática. - Corriente: Monofásico 25 amperes cada 1.000 m, con mínimo 25 amperes. - Canalizaciones: Disponibilidad para conexiones adicionales. - Rampas: Uso común para carga y descarga de camiones. - Adicionales: Opción baños, camarines y oficinas. </div>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <p>Centros de Distribución</p> <p>Nuestros Centros de Distribución son naves de 5.000 m² o 7.500 m² anexables hasta 30.000 m² en un mismo paño, equipadas con oficinas, camarines y baños según requerimiento específico del cliente. Construcciones de albañilería con andenes en altura y portones a piso. Ideal para operaciones de cross-docking, almacenaje en rack y/o equipamiento tecnológico.</p> <p>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</p> <p>Dimensiones bodega</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura al hombro: 8 o 10 m. - Superficie: Desde 5.000 m. - Volumen: Desde 40.000 m. <p>Dimensiones andén en altura:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancho libre: 2,7 m. - Altura cortina: 3 m. - Altura andén: 1,3 m. <p>Dimensiones portón a piso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancho libre: 4,55 m. - Altura: 4,5 m. <p>Otras especificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo de Piso: Hormigón 50 kg/cm máximo de carga estática. - Corriente: Monofásico 25 amperes cada 1.000 m, con mínimo 25 amperes. - Canalizaciones: Disponibilidad para conexiones adicionales. - Rampas: Uso común para carga y descarga de camiones. - Adicionales: Opción baños, camarines, oficinas, servicio técnico, comedores, salas de capacitación, etc. </div>
<p>Imagen N°6 Fuente: https://bsf.cl/arriendo_bodegas</p> <p>Descripción del medio de prueba: Infraestructura en bodegas y centro de distribución para carga y descarga de vehículos.</p>	

Dado los antecedentes anteriores es posible concluir que **el Centro Logístico Vespucio corresponde a un recinto de bodegas y distribución, que cuenta con infraestructura de almacenaje y servicios para la transferencia de carga consistente en rampas y andenes con una capacidad de 60 estacionamientos para camiones cumpliendo así las condiciones establecidas en el literal e.3).**

3. Análisis tipología de ingreso literal p) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

*Artículo 3º.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:
(...)*

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otra área colocada bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

El área bajo protección oficial más cercana corresponde al Santuario de la Naturaleza Quebrada de La Plata, ubicada a aproximadamente a 13 kilómetros de distancia en dirección sur poniente de la Unidad Fiscalizable, como se puede observar en la Imagen N°7.

Esta área fue declarada Santuario de la Naturaleza, mediante el Decreto N°44/2016 MMA (Registro Nacional de Áreas Protegidas disponible en <http://areasprotegidas.mma.gob.cl/>) en fecha posterior al inicio de la construcción del Centro Logístico Vespucio.

De acuerdo a la revisión de los antecedentes del proyecto y su ubicación respecto al Santuario, se puede determinar que el Centro Logístico Vespucio no se encuentra en y/o próxima a un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA D.S 40/2012.

Registros	
	
Imagen N°7	Fuente: Google Earth Pro, 2020
Descripción del medio de prueba: Distancia entre la Unidad Fiscalizable BSF Vespucio y Santuario Quebrada de La Plata, área bajo protección más cercana.	

Dado los antecedentes analizados es posible concluir que el proyecto Centro Logístico Vespucio requeriría ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por configurarse la tipología establecida en el artículo 3º literales h.2) y e.3) del RSEIA D.S 40/2012.

Por lo tanto, se constata la ejecución de un proyecto susceptible de causar impacto ambiental, sin contar con una resolución de calificación ambiental favorable.

ANEXO 5.- "BSF PUERTO MADERO PUDAHUEL", DFZ-2020-325-XIII-SRCA

Cabe tener presente que, según la información presentada por el titular, es posible determinar que el centro logístico Puerto Madero comenzó su construcción, en el mes de febrero de 2001 con la construcción de bodegas y edificio de oficinas en el predio Rol 2599-134. La construcción del Centro se prolongó hasta el año 2008 con la adquisición de nuevos lotes, según lo informado por el titular que adjunta Carta Gantt, y la construcción de bodegas en ellos. Respecto a esto titular señala en carta Gantt como inicio de la construcción del proyecto el año 1999, sin embargo, esto corresponde solo a la compra del lote 2599-134, por lo cual se considera como fecha de inicio del proyecto el inicio de las obras de construcción.

Lo anterior corrobora la información presentada en el IFA, en el cual se presentó la imagen de data más antigua de las imágenes satelitales disponibles en Google Earth, correspondiente al año 2002.

Asimismo, titular adjuntó copia de los certificados de recepción de obras definitivas, emitidos por la Il. Municipalidad de Pudahuel, por una superficie total de 151.766,57 m². Los certificados y su superficie de construcción se identifican a continuación:

Tabla 1. Listado de Certificados de Recepción Definitiva de Obras

Nº Certificado de Recepción Definitiva de Obras de edificación	Superficie (m ²)	Dirección	Propietario
112/2003	5.657,40	Puerto Madero 9710 Rol 2599-134	Sociedad e Inversiones Fénix Ltda. RUT: 78.216.400-7
119/2003	4.848,49	Puerto Madero 9710 Rol 2599-134	Sociedad e Inversiones Fénix Ltda.
152/2003	15.848,89	Puerto Madero 9710 Rol 2599-134	Sociedad e Inversiones Fénix Ltda.
153/2003	4.209,88	Puerto Madero 9710 Rol 2599-134	Sociedad e Inversiones Fénix Ltda.
208/2003	15.189,51	Puerto Madero 9710 Rol 2599-134	Sociedad e Inversiones Fénix Ltda.
008/2004	30.423,93	Puerto Madero 9710 Rol 2599-134	Sociedad e Inversiones Fénix Ltda.
200/2005	20.565,63	Puerto Madero 9710 Rol 2599-120	Sociedad e Inversiones Fénix Ltda.
200/2008	25.485,24	Puerto Madero 9710 Lote 4.	Bodegas San Francisco Ltda. RUT: 76.098.820-0
223/2009	1.475,10	Camino Pedro Jorquera 151 Lote 45	Bodegas San Francisco Ltda.
167/2010	33.719,90	Av. Laguna Sur 9781 Lote 1.	Bodegas San Francisco Ltda.

Fuente: Elaboración propia a partir de certificados proporcionados por el titular.

De acuerdo al Memorandum del antecedente, a continuación, se analizan los requisitos de las tipologías e), h) y p) del D.S 30/1997, vigente al momento del inicio del proyecto.

1. Sobre la tipología de ingreso al SEIA del literal h.2) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

Artículo 3º.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

(...)

h) Planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales. Asimismo, deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas comprendidas en los planes a que se refiere esta letra, cuando los modifiquen o exista declaración de zona saturada o latente.

(...)

h.2. Por su parte, para efectos del inciso segundo de este literal h), se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a doscientos mil metros cuadrados (200.000 m²); o aquellas instalaciones fabriles que presenten alguna de las siguientes características: (...)

Los requisitos establecidos en el literal h.2 de dicho Reglamento han sido modificados, sin embargo, para efectos de este proyecto se mantiene el requisito de ingreso en el RSEIA D.S 40/2012, actualmente vigente, por cuanto el literal h.2 del RSEIA D.S 40/2012 indica que: “*Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha)*” (...)

Esta causal de ingreso aplica a “*proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas*”, entendiendo por proyectos industriales, “*aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha)*”.

En el IFA ya remitido, se ha concluido que el proyecto cumple con esta tipología ya que:

- i) Se localiza en la Región Metropolitana, la cual se encuentra declarada como: (a) zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono; (b) zona latente por dióxido de nitrógeno, ambas mediante Decreto Supremo N°131/1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, al momento del inicio de la construcción del proyecto.
- ii) La OGUC define en su artículo 2.1.28 que los grandes depósitos, talleres y bodegas son consideradas como instalaciones de impacto similar al industrial, por lo tanto, dada las dimensiones del centro de bodegas, se cumple la categoría de proyecto industrial; y,
- iii) Se constata que el proyecto es un loteo con destino industrial como Centro de Bodegas y Distribución de una superficie aproximada de 72 hectáreas, de las cuales 44 hectáreas son bodegas, y que cuenta con diversos servicios complementarios para las operaciones que se desarrollan.

En la imagen N°1 se observa el área de emplazamiento del proyecto.

Registros	
	
Imagen N°1	Fuente de imagen: Respuesta titular a R.E N° 740 del 7 de mayo de 2020 Descripción del medio de prueba: Se observa el área de emplazamiento del Centro Logístico Puerto Madero.

1.1.) Antecedentes que permiten comprobar la caracterización del proyecto como una “urbanización” o “loteo”

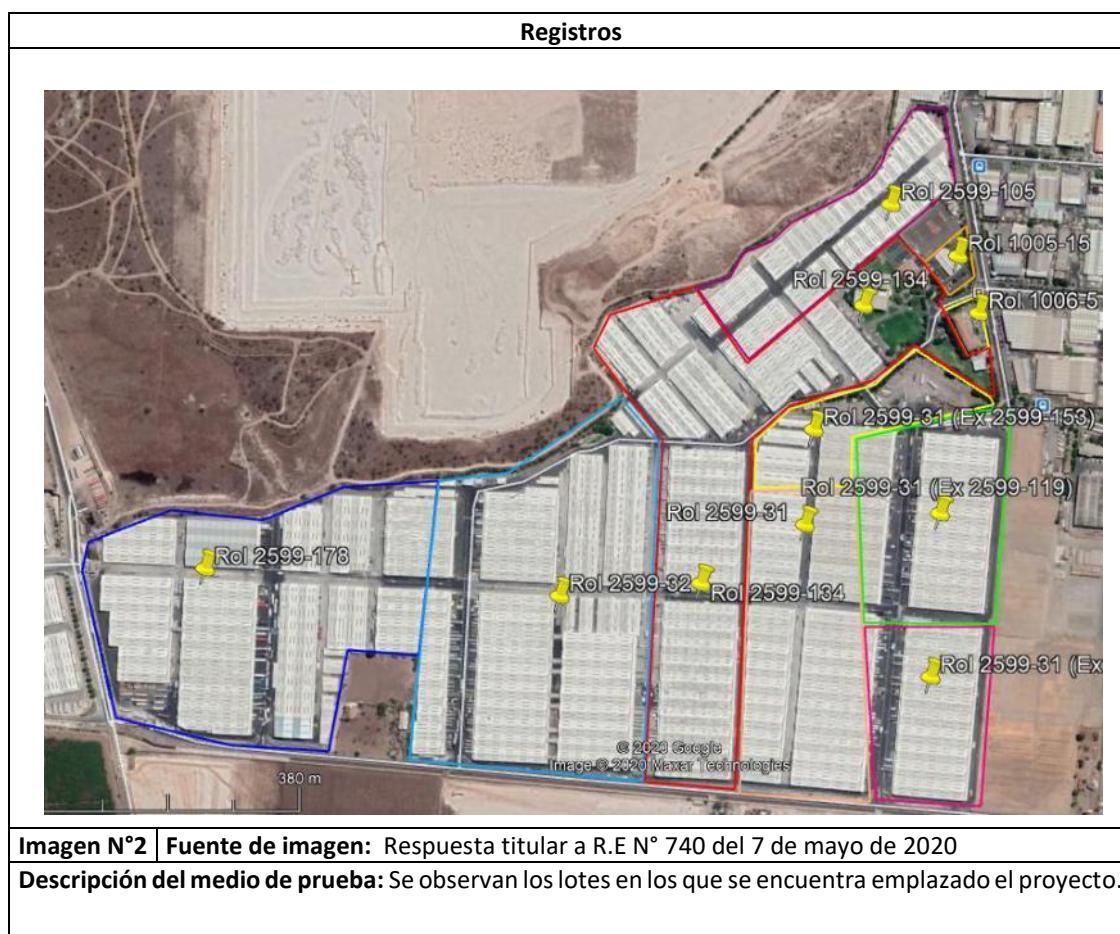
Al respecto en el entendido que una **urbanización** se define como *“ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación territorial o en un proyecto de loteo (...)"*(artículo 2.2.1 de la OGUC) es posible señalar que el Centro Logístico Vespucio cumple con lo anterior, toda vez que, en base a los antecedentes otorgados por el titular, se configuran las siguientes condiciones:

- i) **Subdivisión de suelo:** El proyecto se emplaza en aproximadamente 72 hectáreas de terreno. Segundo información proporcionada por el titular, el área precisa de emplazamiento corresponde a 711.258,81 m², de las cuales 437.433,10 m² corresponden a terreno construido. Cabe tener presente que el área de la Imagen N°1 difiere de la Imagen del proyecto remitido en IFA ya que titular no incluye dos lotes. De acuerdo a la imagen N°2, el proyecto se emplaza en los siguientes predios: Rol 2599-32, Rol 2599-31, Rol

2599-31 (Ex 120), Rol 2599-31 (Ex 153), Rol 2599-31 (Ex 119), Rol 2599-31 (Ex 134), Rol 2599-178, Rol 2599-105, Rol 1005-15, Rol 1006-5.

Conforme al Servicio de Impuestos Internos⁵, el otorgamiento de nuevas designaciones de roles se efectúa tras una subdivisión, o un loteo, momento en el cual se le asigna un rol distinto para identificar cada una de las propiedades resultantes.

El proyecto Centro Logístico Puerto Madero se compone de roles distintos, por lo que existió una subdivisión del terreno, sin embargo, no es posible corroborar que esta haya sido efectuada por el titular.



- ii) **Urbanización del terreno:** Es posible indicar que el Centro Logístico Puerto Madero ha efectuado obras de urbanización en el espacio contemplado para uso público dentro del terreno donde se emplaza. En particular se identificaron las siguientes obras de urbanización, de aquellas listadas en el artículo 134 de la Ley General de urbanismo y Construcción (LGUC):

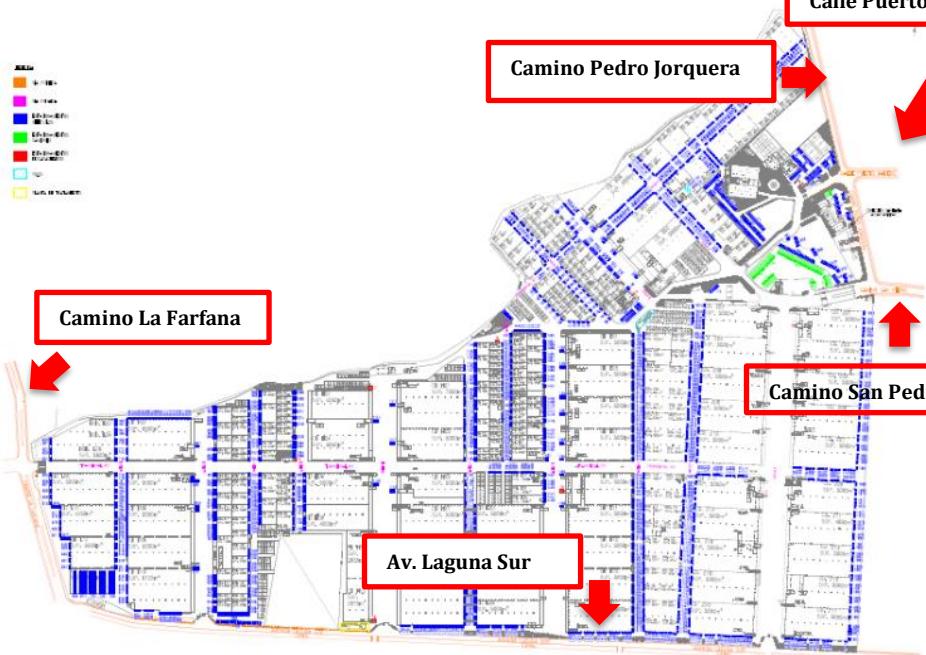
⁵ ¿Cuándo se produce una división o subdivisión de roles? Una subdivisión o división de roles se produce cuando el propietario de un predio ejecuta una subdivisión, un loteo o una edificación acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En estas circunstancias, el SII crea nuevos roles de avalúo para identificar a cada una de las nuevas propiedades.

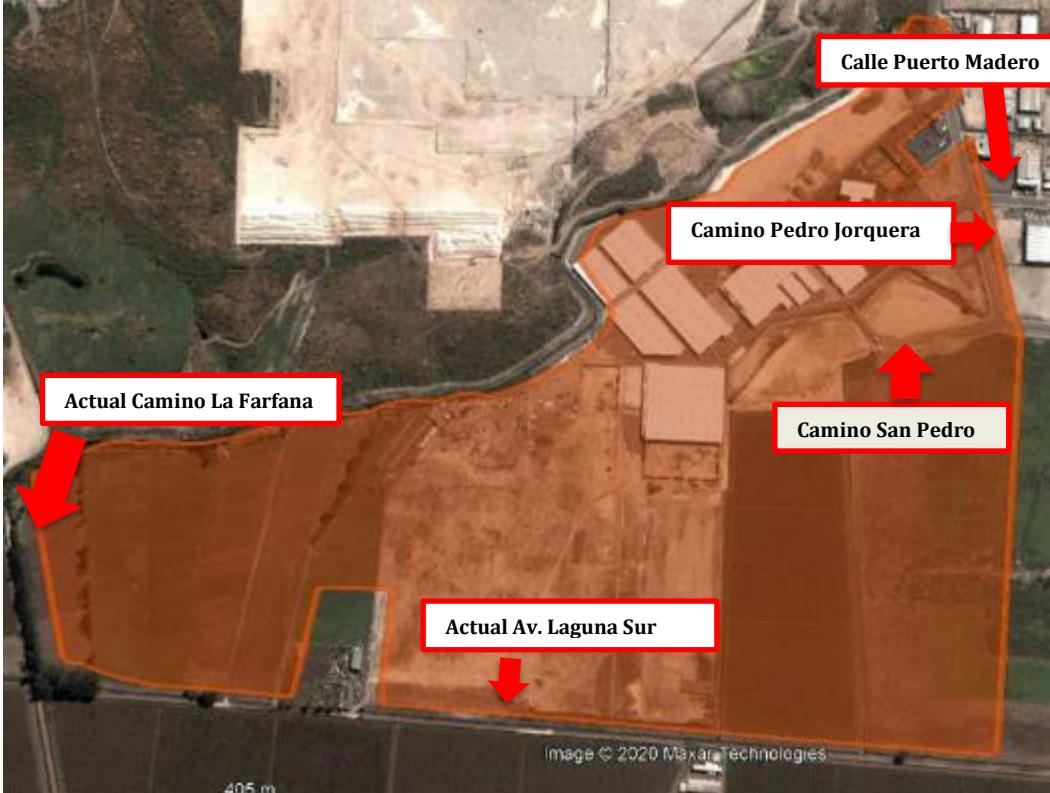
- Agua Potable y alcantarillado: El proyecto cuenta con las siguientes autorizaciones.
 - Resolución Exenta N°19.214 de 7 de mayo de 2008 SEREMI de Salud Región Metropolitana, que autoriza la ampliación del servicio de agua potable para 78 bodegas adicionales respecto al servicio autorizado en la Resolución Exenta N°5.807 de fecha 7 de marzo de 2003.
 - Resolución Exenta N°76.525 de 13 de octubre de 2009 SEREMI de Salud Región Metropolitana, que autoriza la obra de aguas servidas domésticas, que incluye recolección y tratamiento.
 - Certificado de instalaciones de agua potable y alcantarillado de aguas servidas N°12.214 de fecha 6 de septiembre de 2010 de la empresa Aguas Andinas.
 - Certificado de instalaciones de agua potable y alcantarillado de aguas servidas N°35.383 de fecha 16 de noviembre de 2016 de la empresa Aguas Andinas para el cuartel de bomberos ubicado en calle Pedro Jorquera N°181, ex 179.
- Instalación de energía: el Centro de Distribución tiene una potencia eléctrica conectada de 1.300 kW a la red de la empresa ENEL y una potencia instalada de 3.950 kVA mediante nueve transformadores., según lo declarado por el titular, también declara contar con respaldo de energía eléctrica mediante cuatro generadores que suman un total de 629 kVA. Además de la instalación eléctrica, titular declara la existencia de 21 tanques de gas, que en su totalidad suman 34.850 litros de combustible.
- Vías públicas y privadas: En el layout proporcionado por el titular, se identifican 4 vías públicas: calle Puerto Madero, camino Pedro Jorquera, Av. Laguna Sur, Camino San Pedro y camino La Farfana, las que se encuentran pavimentadas. En el caso de las vías privadas, identifica las siguientes: i) Transversal N°1 y Transversal N°2 y los pasillos A,B,C, E,F,G,H,I,J,K,L,P,X,Y,Z , las que también cuentan con pavimentación (Imagen N°3)
Respecto a las vías públicas, revisada la Red Vial Nacional (www.mapas.mop.gob.cl), se puede señalar que dichas vías no están identificadas en el registro (Imagen N°4).

En la imagen N°5, se muestran el estado de las vías de acceso al proyecto de más antigua data disponible mediante Google Earth. En dicha imagen se observa que la Av. Laguna Sur y calle La Farfana no se encontraban abiertas y pavimentadas al momento de la construcción del proyecto.

En la imagen N°6 se observa la apertura y pavimentación de Av. Laguna Sur en la cual se puede observar los accesos del proyecto por esa vía. Dado estos antecedentes se puede inferir que Av. Laguna Sur es una vía abierta por el titular con ocasión del proyecto Centro Logístico Puerto Madero.

- Pavimentación de caminos interiores: En la imagen 6 se puede observar que los caminos interiores del proyecto se encuentran pavimentados, así como también los distintos accesos al proyecto.
- Obras de ornato: En los anuncios publicitarios del Centro Logístico Puerto Madero, se observan áreas verdes ornamentadas (Imagen N°7)

Registros	
	 <p>Map showing the project area with various roads and access points. Labels include: Calle Puerto Madero, Camino Pedro Jorquera, Camino La Farfana, Camino San Pedro, and Av. Laguna Sur. A legend in the top left corner identifies symbols for areas, roads, and other features.</p>
Imagen N°3	<p>Fuente de imagen: Respuesta titular a R.E N° 740 del 7 de mayo de 2020</p> <p>Descripción del medio de prueba: Vías de acceso al proyecto.</p>
	 <p>Aerial photograph of the project area, showing the Ruta 70 and Ruta 68 roads. The project area is highlighted in orange.</p>
Imagen N°4	<p>Fuente de imagen: http://www.mapas.mop.cl/</p> <p>Descripción del medio de prueba: Mapa Red Vial Nacional, de la dirección de vialidad, MOP. Se observa que la vía pública enrolada más cercana es la Ruta 70 y la Ruta 68.</p>

Registros	
 <p>405 m</p> <p>Image © 2020 Maxar Technologies</p>	<p>Imagen N°5 Fuente de imagen: Google Earth. Fecha de imagen: 09.11.2002</p> <p>Descripción del medio de prueba: Se observa el área de emplazamiento del Centro Logístico Puerto Madero y las vías de acceso al proyecto.</p>

Registros	
	<p>Actual Camino La Farfana</p> <p>Actual Av. Laguna Sur</p> <p>Calle Puerto Madero</p> <p>Camino Pedro Jorquera</p> <p>Camino San Pedro</p> <p>Acceso</p> <p>Acceso</p> <p>Acceso</p> <p>Acceso</p> <p>Acceso</p> <p>Image © 2022 Maxar Technologies</p> <p>Google Earth</p>

Imagen N°6 | Fuente de imagen:
Google Earth. Fecha de imagen: 25.03.2008

Descripción del medio de prueba: Se observa el área de emplazamiento del Centro Logístico Puerto Madero con la identificación de los accesos al proyecto por Av. Laguna Sur, la que se encuentra pavimentada.

Registros	
	

Imagen N°7 | Fuente: https://bsf.cl/centro_puertomadero

Descripción del medio de prueba: Anuncio publicitario en donde se observa el desarrollo de áreas verdes y obras de ornato.

Izquierda: Acceso del Centro.

Derecha: Sector de edificios de oficinas.

En base a lo anterior, se puede señalar que **el Centro Logístico Puerto Madero corresponde a un proyecto industrial que cuenta con obras de urbanización de un loteo, con una superficie de 72 hectáreas aproximadas, y por tanto cumple con las condiciones establecidas en el literal h.2) del RSEIA D.S N°30/1997.**

2. Sobre la tipología de ingreso al SEIA del literal e) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

Como sucede con la tipología anterior, a la fecha de construcción e inicio de operación del proyecto le era aplicable el D.S 30/1997 Reglamento del SEIA, que en el su artículo 3º literal e) señala:

Artículo 3º.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

(...)

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

Se entenderá por terminales de camiones aquellos recintos que se destinan 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.

Los requisitos establecidos en dicho Reglamento no han sido modificados, los que se mantienen vigentes en el RSEIA D.S N°40/2012, literal e.3)

A continuación, se analizan los siguientes requisitos del literal e):

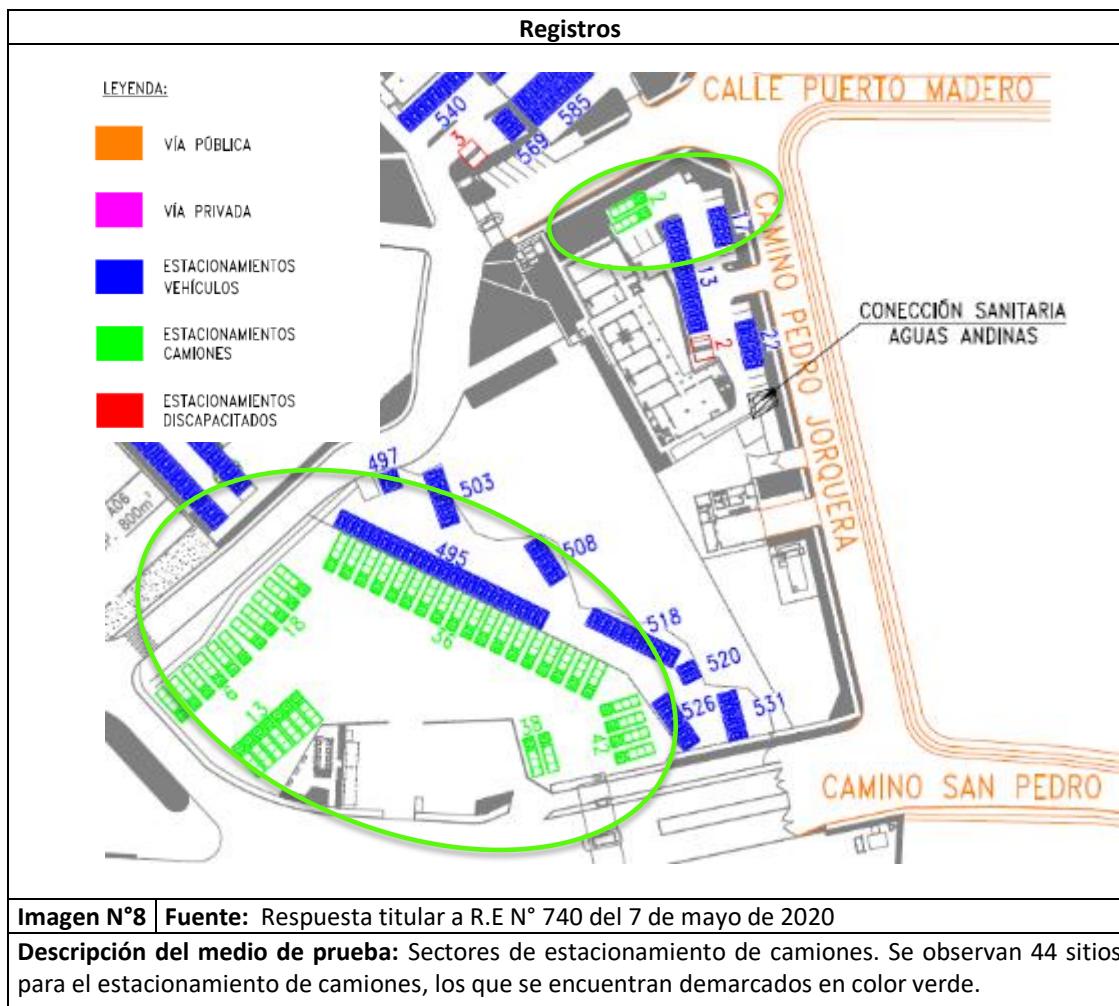
2.1) Que se trata de un recinto destinado al estacionamiento de camiones y que la capacidad de estacionamientos sea igual o superior a 50 vehículos medianos y/o pesados.

En escrito de respuesta y layout general del proyecto, titular informa que los sitios de estacionamiento de camiones totalizan 44 unidades, identificando dos sectores para su uso. Un sector con capacidad de 44 camiones y otro sector con capacidad de 2 camiones, los que corresponden a estacionamientos para vehículos pesados. En la Imagen N°8 se puede observar los sitios individuales destinados en el proyecto para el estacionamiento de camiones, que se encuentran demarcados en color verde.

Sin embargo, titular no precisa el número de estacionamientos para vehículos medianos, e incluye en el layout la ubicación de “estacionamientos para vehículos” sin diferenciar los que se encuentran habilitados para vehículos medianos y livianos, y que en total suman 1.904 unidades distribuidos frente a las bodegas y en sectores exclusivos de estacionamiento.

Dado que en el Centro Logístico cuenta con andenes para la carga de camiones y, bodegas con rampas para la descarga lateral de productos, se puede determinar que además de los estacionamientos para camiones, por la naturaleza de las operaciones de las instalaciones de bodegaje y centros de distribución, se contarían estacionamientos para vehículos medianos en los “estacionamientos para vehículos” que identificó el titular, por lo cual se puede establecer con cierta certeza que de un total de 1.904 estacionamientos, al menos existen 6 estacionamientos destinados a vehículos medianos, lo cual suma al menos, 50 sitios para vehículos

medianos y pesados. Por lo anterior es plausible determinar que se cumple con el requisito de capacidad de estacionamiento establecido en esta tipología.



2.2) Que se cuenta con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga.

La Unidad Fiscalizable BSF Puerto Madero cuenta con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga. Para ello dispone de bodegas que tienen infraestructura para carga y descarga lateral, y rampas de uso común para carga y descarga de camiones. En el caso del Centro de distribución, además cuenta con infraestructura para el almacenaje en racks, andenes y rampas de uso común para carga y descarga de mercaderías. Esta información está disponible en la página web del titular donde detalla los servicios de las unidades en arriendo. (Imagen N°9 y N°10)

Registros	
	
Imagen N°9	Fuente: https://bsf.cl/centro_puertomadero
Descripción del medio de prueba: Izquierda: Se observa almacenamiento de productos al interior de bodega. Derecha: Se observan andenes de carga y vías pavimentadas.	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>DEGAS SEGURIDAD SERVICIOS NOTICIAS CONTACTO BSF PERÚ MÁS </p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>Bodegas Estándar</p> <p>Módulos de bodegas independientes y anexables desde los 200 m con opción de baño privado y facilidades de instalación de oficina modular. Son construcciones con portones metálicos a piso, ideal para empresas que realizan operaciones con descarga lateral.</p> <p>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</p> <p>Dimensiones bodega</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura al hombro: 5, 6 o 6,55 m. - Superficie: Desde 200 m. - Volumen: Desde 1.000 m. <p>Dimensiones portón</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancho libre: 4,55 m. - Altura: 4,5 m. <p>Otras especificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo de Piso: Hormigón 50 kg/cm máximo de carga estática. - Corriente: Monofásico 25 amperes cada 1.000 m, con mínimo 25 amperes. - Canalizaciones: Disponibilidad para conexiones adicionales. - Rampas: Uso común para carga y descarga de camiones. - Adicionales: Opción baños, camarines y oficinas. </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>Centros de Distribución</p> <p>Nuestros Centros de Distribución son naves de 5.000 m² o 7.500 m² anexables hasta 30.000 m² en un mismo piso, equipadas con oficinas, camarines y baños según requerimiento específico del cliente. Construcciones de albañilería con andenes en altura y portones a piso. Ideal para operaciones de cross-docking, almacenaje en rack y/o equipamiento tecnológico.</p> <p>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</p> <p>Dimensiones bodega</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura al hombro: 8 o 10 m. - Superficie: Desde 5.000 m. - Volumen: Desde 40.000 m. <p>Dimensiones andén en altura:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancho libre: 2,7 m. - Altura cortina: 3 m. - Altura andén: 1,3 m. <p>Dimensiones portón a piso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancho libre: 4,55 m. - Altura: 4,5 m. <p>Otras especificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo de Piso: Hormigón 50 kg/cm máximo de carga estática. - Corriente: Monofásico 25 amperes cada 1.000 m, con mínimo 25 amperes. - Canalizaciones: Disponibilidad para conexiones adicionales. - Rampas: Uso común para carga y descarga de camiones. - Adicionales: Opción baños, camarines, oficinas, servicio técnico, comedores, salas de capacitación, etc. </div> </div> </div>	
Imagen N°10	Fuente: https://bsf.cl/arriendo_bodegas
Descripción del medio de prueba: Especificaciones técnicas de bodegas y andenes en el Centro Logístico Puerto Madero.	

Dado los antecedentes anteriores es posible concluir que el **Centro Logístico Puerto Madero** corresponde a un recinto de bodegas y distribución de mercaderías, que cuenta con infraestructura de almacenaje y servicios para la transferencia de carga consistente en rampas y andenes, con una capacidad de al menos 50 estacionamientos para vehículos medianos y pesados, cumpliendo así las condiciones establecidas en el literal e) del RSEIA D.S N°30/1997.

3. Análisis tipología de ingreso literal p) del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

Artículo 3º.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

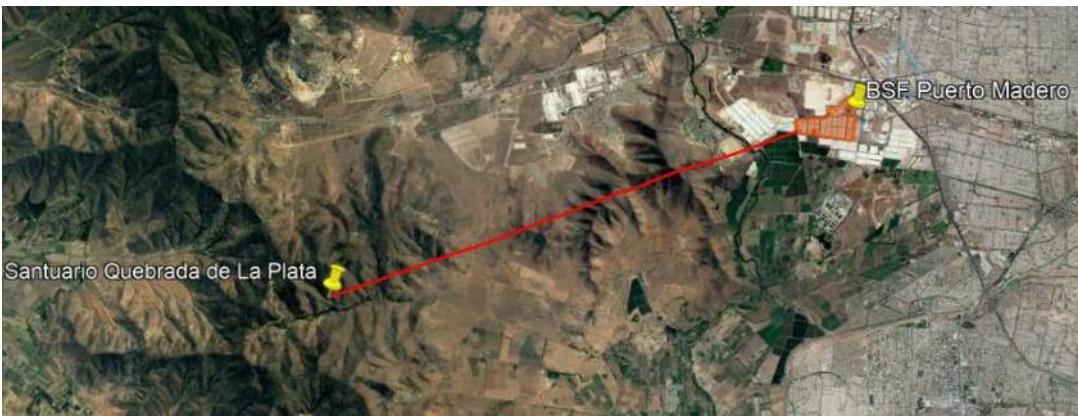
(...)

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otra área colocada bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

El área bajo protección oficial más cercana corresponde al Santuario de la Naturaleza Quebrada de La Plata, ubicada a aproximadamente a 11 kilómetros de distancia en dirección sur poniente de la Unidad Fiscalizable (Imagen N°11).

Esta área fue declarada Santuario de la Naturaleza, mediante el Decreto N°44/2016 MMA (Registro Nacional de Áreas Protegidas disponible en <http://areasprotegidas.mma.gob.cl/>), en fecha posterior a la construcción del Centro Logístico Puerto Madero.

De acuerdo a la revisión de los antecedentes del proyecto y su ubicación respecto al Santuario, se puede determinar que el Centro Logístico Puerto Madero no se encuentra en y/o próxima a un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA D.S 30/1997.

Registros	
	
Imagen N°11	Fuente: Google Earth Pro, 2020
Descripción del medio de prueba: Distancia entre la Unidad Fiscalizable BSF Puerto Madero y Santuario de La Plata, área bajo protección más cercana.	

Dado los antecedentes analizados es posible concluir que el proyecto Centro Logístico Puerto Madero requeriría ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por configurarse la tipología establecida en el artículo 3º literales h.2) y e) del RSEIA D.S N°30/1997.

Por lo tanto, se constata la ejecución de un proyecto susceptible de causar impacto ambiental, sin contar con una resolución de calificación ambiental favorable.