

RESOLUCIÓN EXENTA Nº: 1605/2023

RESUELVE SOLICITUD DE INFORME DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON EL ART. 55° DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES CORRESPONDIENTE AL PROYECTO “CENTRO DE DISTRIBUCIÓN MAYORISTA”, EN PREDIO ROL DE AVALÚO 2904-117, COMUNA DE PUDAHUEL.

-, 17/07/2023

VISTOS:

La Ley N°18.755 de 1989 y sus modificaciones posteriores, del Ministerio de Agricultura, que Establece Normas Sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, Deroga la Ley N°16.640 y Otras Disposiciones; el D.F.L. N°458 de 1975 y sus modificaciones posteriores, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. N°47 de 1992 y sus modificaciones posteriores, del MINVU, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; la Ley N°19.880 de 2003 y sus modificaciones posteriores, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el Dictamen N°30.457 de fecha 22 de abril de 2016, de la Contraloría General de la República, Sobre el Organismo Competente para Emitir el Informe Previo Favorable a que se Refiere el Inciso Final del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; la Resolución N°20 del 04 de noviembre de 1994 y sus modificaciones posteriores, del Gobierno Regional Metropolitano, que Aprueba Plan Regulador Metropolitano de Santiago; la Circular N°296 del 13 de mayo de 2019, de la Dirección Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), que Adjunta Pauta para Aplicar a las Solicitudes de Autorización de Informe de Factibilidad para Construcciones Ajenas a la Agricultura en Área Rural; la Resolución Exenta N°407 de la Secretaría Regional Metropolitana MINVU que Establece Criterios Regionales para Cautelar que las Subdivisiones y Construcciones en Terrenos Rurales de la Región Metropolitana de Santiago, no originen Núcleos Urbanos al margen de la Planificación Urbana Intercomunal; la Circular N°358 del 11 de junio de 2021 de la División de Protección de los Recursos Naturales Renovables del SAG que Informa Flujo Tramitación PAS 160/IFC; la Resolución Exenta N°4.488/2019 de fecha 19 de diciembre de la Dirección Regional SAG Región Metropolitana de Santiago que Resuelve Solicitud de Informe de Factibilidad de la Construcción presentado por Andrés Enrique Guilloff Dimitstein consistente en la construcción de un “Centro de Distribución Mayorista” Rol de Avalúo 2904-117, comuna de Pudahuel; y el Oficio Ordinario N°1.216 de fecha 14 de abril de 2023, de la Dirección Nacional del SAG, que designa Director Regional Metropolitano a Claudio Ternicier González,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante Resolución Exenta N°4.488/2019 de fecha 19 de diciembre, esta Dirección Regional SAG informó **favorable** la Solicitud de Informe de Factibilidad para la Construcción (IFC) correspondiente al proyecto “**Centro de Distribución Mayorista**” presentada por el Sr. **Andrés Enrique Guilloff Dimitstein**, C.I. 6.028.325-7, en predio Rol de Avalúo N°2904-117, comuna de Pudahuel.
2. Que, con fecha 18 de mayo de 2023, se recepcionó una nueva Solicitud de IFC correspondiente al mismo proyecto informado favorable, debido al vencimiento de la Resolución Exenta N°4.488/2019.
3. Que, mediante Resolución Exenta N°1.202/2023 de fecha 30 de mayo se solicitó al titular complementar y corregir antecedentes de la Solicitud de IFC presentada.
4. Que, mediante correo electrónico de fecha 08 de junio de 2023, el titular complementa y corrige los antecedentes de su Solicitud de IFC.
5. Que, con fecha 05 de julio de 2023, el titular presenta el plano aprobado asociado a la Resolución

Exenta N°4.488/2019, para mejor resolver por parte de esta Dirección Regional SAG.

6. Que, revisados los antecedentes presentados por el titular y los antecedentes disponibles en esta Dirección Regional SAG, se pudo constatar que no existen diferencias significativas entre lo informado favorable y esta nueva Solicitud de IFC.
7. Que, en este caso, se hace necesario aplicar los principios básicos establecidos en los Art. 4°, 7° y 9° de la Ley N°19.880/2003 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, los cuales dicen relación con los principios del procedimiento, de celeridad y de economía procedimental, ya que con los antecedentes y visita a terreno que dieron origen al Informe Técnico emitido mediante Oficio Ordinario N°3.064/2019, es posible continuar con la tramitación y análisis de esta nueva Solicitud de IFC.
8. Que, de acuerdo con lo señalado en el numeral anterior, para la toma de decisión de la presente Solicitud de IFC es posible tomar en consideración los antecedentes, estudios y análisis efectuados que dieron origen a la Resolución Exenta N°4.487/2019 de esta Dirección Regional SAG.
9. Que, de acuerdo con el análisis realizado respecto de esta nueva Solicitud de IFC presentada por el solicitante, es posible resolver esta solicitud, dadas las observaciones mencionadas anteriormente.
10. Que, de los antecedentes y visita a terreno se ha determinado lo siguiente.

ANTECEDENTES GENERALES

1. DEL SOLICITANTE Y PROPIETARIO

- Nombre: Andrés Enrique Guilloff Dimitstein.
- C.I: 6.028.325-7.-
- Domicilio: Avenida Kennedy N°9070 Of.1602.-
- Comuna: Vitacura.
- Teléfono de contacto: 976597477.
- Correo electrónico: andres@guilloff.cl

2. DEL PREDIO

- Nombre del Predio: Lote 27-B del resto de la Parcela 27 de la Colonia Juan Antonio Ríos.
- Ubicación/Dirección: José Miguel Carrera N° 6035, Parcela 27-B
- N° Rol: 2904-117.-
- Comuna: Pudahuel.
- Sector: El Noviciado.
- Región: Metropolitana de Santiago.
- Superficie predial (m²): 158.900,00.-
- Superficie proyecto (m²): 43.286,00.-
- Coordenadas UTM Este: 326163.
- Coordenadas UTM Norte: 6303679.
- Huso: 19
- Datum: WGS-84
- N° de CORE: 933311.
- Fecha de CORE: 19 de mayo de 2023.

3. OBJETIVO DEL PROYECTO

El objetivo de este proyecto corresponde a la construcción de un centro de distribución mayorista, fuera del anillo de Américo Vespucio, para descongestionar el transporte de carga pesada que entra a la ciudad, viniendo principalmente de los puertos de San Antonio y Valparaíso, como también apoyar la logística de almacenamiento del Aeropuerto Arturo Merino Benítez y así responder eficazmente al desarrollo del país y a la demanda de empresas productivas.

3.1 Normativas que regulan el uso de suelo

- D.F.L. N°458/1975 y sus modificaciones posteriores, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículo 55 inciso 4°.
- Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) que, de acuerdo con lo indicado en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°967, de fecha 08 de julio de 2019 y emitido por la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, el proyecto se emplaza en un **Área Excluida o Restringida al Desarrollo Urbano recurrentemente Inundable**, Art. 8.2.1.1 a.1.1 del PRMS, *“Conformadas por los terrenos comprendidos entre los deslindes de los cauces permanentes y el límite graficado en el Plano. Incluye cuando corresponde, las franjas de protección por socavamiento por acción de las aguas.”*

4. POTENCIAL PRODUCTIVO DEL SUELO

4.1 Clase de Capacidad de Uso (determinada con calicata)

La descripción de la Clase de Capacidad de Uso del Suelo (CCUS) se realizó en base a dos calicatas. Los criterios utilizados son los descritos por la Pauta para Estudios de Suelos SAG rectificada el 2011, agrupados en criterios de aproximación, definición y especiales. A partir de este análisis se pudo observar que la superficie involucrada corresponde a suelos CCUS **IV**.

4.2 Análisis respecto de la clasificación de la capacidad de uso

De acuerdo a la descripción realizada en terreno, ambas calicatas se clasifican en CCUS IV, considerando como limitante su drenaje imperfecto, originado por la presencia de texturas finas, moteados en el perfil y la existencia de drenes en el predio para la evacuación de aguas lluvias; complementario a lo anterior, la profundidad efectiva se clasifica como profunda, superior a 90 cm, de pendiente plana inferior al 1% y con una humedad aprovechable considerada en la categoría de buena a muy buena.

4.3 Análisis calicata N°1

Características físicas y morfológicas del perfil por estratas Coordenadas: Datum WGS 1984 H19 326209 E / 6303581 N	
Profundidad (cm)	Descripción
0-27	Negro (10YR 2/1) en húmedo; arcillo limoso; muy plástico y muy adhesivo; bloques subangulares gruesos, firmes; raíces finas y medias abundantes, gruesas escasas; límite lineal muy abrupto.
27-60	Pardo muy oscuro (10YR 2/2) en húmedo; franco arcillo limoso; muy plástico y muy adhesivo; bloques subangulares gruesos, moderados; raíces gruesas y medias escasas, finas abundantes; límite lineal difuso.
60-85	Pardo oscuro (10YR 3/3) en húmedo; franco arcillo limoso; muy plástico y adhesivo; bloques subangulares medios, moderados; raíces finas abundantes y medias escasas.
85-100	Pardo oscuro (10YR 3/3) en húmedo; franco arcillo limoso; muy plástico y muy adhesivo; bloques subangulares medios, moderados; raíces medias y gruesas escasas; presencia de moteados.

4.3.1 Descripción detallada de los criterios de aproximación

- Profundidad: > 90 cm.
- Pendiente: 1%
- Pedregosidad superficial: Sin pedregosidad.
- Clases de drenaje: Drenaje imperfecto.

4.3.2 Descripción detallada de los criterios de definición

- Textura: Arcillo Limoso - Franco Arcillo Limoso.
- Agua aprovechable: 19,59 (cm c.a.).
- Pedregosidad sub-superficial: Sin pedregosidad.
- Clases de erosión: No aparente.
- Período libre de heladas aprovechable: 150 días o más.
- Vientos: ausentes a moderados.

4.3.3 Descripción detallada de los criterios especiales

- Inundación: Sin inundación.
- Salinidad: Limitaciones por salinidad no se observan en el epipedón.

- Sodicidad: Limitaciones por sodicidad no se observan en el epipedón.
- Alcalinidad: Limitaciones por alcalinidad se observan en el epipedón.

4.3.4 Clasificación interpretativa de suelo para el área de estudio

- Capacidad de uso: IV.
- Sub-clase de capacidad de uso: w.
- Unidad de capacidad de uso: 4.

4.4 Análisis calicata N°2

Características físicas y morfológicas del perfil por estratas Coordenadas: Datum WGS 1984 H19 326030 E / 6303621 N	
Profundidad (cm)	Descripción
0-28	Negro (10YR 2/1) en húmedo; arcillo limoso; muy plástico y muy adhesivo; bloques subangulares medios, moderados; raíces finas abundantes, medias y gruesas escasas; límite lineal gradual.
28-54	Gris muy oscuro (10YR 3/1) en húmedo; franco limoso; moderadamente plástico y muy adhesivo; bloques subangulares medios, moderados; raíces finas y medias escasas; límite lineal gradual.
54-72	Pardo amarillento oscuro (10YR 3/4) en húmedo; franco limoso; moderadamente plástico y muy adhesivo; bloques subangulares medios, débiles; raíces finas y medias escasas; límite gradual.
72-100	Pardo grisáceo muy oscuro (10YR 4/2) en húmedo; franco arcillo arenoso; moderadamente plástico y moderadamente adhesivo; bloques subangulares finos, débiles; raíces medias y gruesas escasas.

4.4.1 Descripción detallada de los criterios de aproximación

- Profundidad: > 90 cm.
- Pendiente: 1%
- Pedregosidad superficial: Sin pedregosidad.
- Clases de drenaje: Moderado.

4.4.2 Descripción detallada de los criterios de definición

- Textura: Arcillo Limoso-Franco arcillo arenoso.
- Agua aprovechable: 16,7 (cm c.a.).
- Pedregosidad sub-superficial: Sin pedregosidad.
- Clases de erosión: No aparente.
- Período libre de heladas aprovechable: 150 días o más.
- Vientos: ausentes a moderados.

4.4.3 Descripción detallada de los criterios especiales

- Inundación: Sin inundación.
- Salinidad: Limitaciones por salinidad no se observan en el epipedón.
- Sodicidad: Limitaciones por sodicidad no se observan en el epipedón.
- Alcalinidad: Limitaciones por alcalinidad se observan en el epipedón.

4.4.4 Clasificación interpretativa de suelo para el área de estudio

- Capacidad de uso: IV
- Sub-clase de capacidad de uso: s
- Unidad de capacidad de uso: 7

4.5 Tabla N° 1. Resumen de resultados obtenidos a partir de la aplicación de la Pauta de Suelos 2011 a datos de las calicatas evaluadas y antecedentes complementarios disponibles.

Calicata N°	Criterios de Aproximación						Criterios de Definición					Clase de Capacidad de Uso
	Profundidad (cm.)	Pendiente simple (%)	Pedregosidad superficial (%)		Drenaje	Textura	Agua aprovechable (cm. c.a.)	Pedregosidad subsuperficial (%)	Erosión	Clima		
			Gravas	Piedras						Días libres de heladas	Vientos	
1	> 90	< 1	< 10	< 5	w2 a w5	Al-FAL	> 18	< 35	No aparente a ligera	> 150	V2	IVw4
2	> 90	< 1	< 10	< 5	w2 a w5	AL-FAa	12 a < 18	< 35	No aparente a ligera	> 150	V2	IVs7

5. USO ACTUAL DEL PREDIO

Actualmente se encuentra sin uso Agrícola o productivo.

5.1 Actividad y desarrollo agropecuario del entorno en el predio

La actividad y desarrollo agropecuario es escasa por la existencia de terrenos de uso habitacional en el entorno, los únicos suelos que se encuentran con actividad productiva son los ubicados al sur del polígono y corresponde a una parcela cuyos terrenos se encuentran en barbecho.

5.2 Existencia de inversiones en infraestructura agropecuaria en el predio y en su entorno

Al interior del predio solo se verifica la existencia de drenes para la evacuación de los excesos de agua: En el entorno, no se observa existencia de infraestructura agropecuaria por la presencia de terrenos de uso habitacional y algunos servicios como Iglesia, minimarket y almacenes.

5.3 Existencia de bonificaciones en el predio con instrumentos de fomento del Estado

No se constata.

5.4 Existencia de cursos de agua en el predio y en el sector

Al interior del predio no existen cursos de agua con excepción del Estero Carén el que se ubica adyacente al predio.

6. INCIDENCIA SOBRE EL RECURSO SUELO

Se sugiere informar favorable la solicitud, debido a que el informe técnico describe al suelo en CCUS IV, considerando como atributo crítico el drenaje insuficiente, por la presencia de moteados y texturas finas en todo el perfil.

7. ANTECEDENTES COMPLEMENTARIOS

El predio cuenta con un IFC favorable informado a través de la Resolución Exenta N°4.488/2019 de fecha 19 de diciembre y de esta Dirección Regional SAG.

Finalmente, se concluye que no habría afectación del recurso suelo dado que éste se clasifica en CCUS IV.

11. Que, conforme los antecedentes allegados y según la evaluación efectuada en el presente acto administrativo,

RESUELVO:

1. **INFÓRMASE FAVORABLE** la solicitud de Informe de Factibilidad de la Construcción correspondiente al proyecto “**Centro de Distribución Mayorista**” presentada por el Sr. **Andrés Enrique Guilloff Dimitstein**, C.I. 6.028.325-7, en predio Rol de Avalúo N°2904-117, comuna de Pudahuel.
2. **DÉJESE ESTABLECIDO** que la presente Resolución Exenta tiene una validez de tres (3) años desde la fecha de su publicación. Transcurrido ese plazo sin obtener los permisos pertinentes, se producirá la

caducidad del presente Informe Favorable para la Construcción.

3. **HÁGASE PRESENTE** que este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el Sr. **Andrés Enrique Guilloff Dimitstein**, cuya veracidad son de su exclusiva responsabilidad.
4. **INFÓRMESE** de los alcances de la presente Resolución Exenta a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura de la Región Metropolitana de Santiago, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago y a la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel.
5. **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución Exenta al Sr. **Andrés Enrique Guilloff Dimitstein**, de acuerdo con lo establecido en el Art. 46° de la Ley N°19.880 de 2003.

ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE



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

JML/CGR/AJYV

Distribución:

- Carla Patricia Valverde Santelices - Encargada Regional Jurídica Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Magaly Paola Reyes Romero - Funcionario/a Jurídica Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Matias Alejandro Bustos Sobarzo - Funcionario Jurídica Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Juan Roberto Machuca Lagos - Encargado/a Regional Recursos Naturales SAG RM (S) Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Claudia Orlanda Poblete Corvalán - Secretaria Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Juan Carlos Arias Zuñiga - Funcionario/a Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Carlos Alejandro Guzmán Ramírez - Profesional Unidad Recursos Naturales Renovables Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Luis Enrique De Giorgis Mera - Jefe (S) Oficina Sectorial Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Edson Urtubia Zamora - Funcionario/a sectorial Gestion Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Paulina Alexandra Morales Vera - Enc. Sectorial Gestion Ambiental SAG Metropolitana (S) Gestion Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Marisela Pino Mauro - Funcionario/a sectorial Gestion Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Nathalie Arlette Valdes Arce - Funcionario/a sectorial Gestion Ambiental - Oficina Regional Metropolitana
- Armin Ignacio Rodriguez Burgos - Profesional Unidad Recursos Naturales Renovables Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Alfonso Javier Yevenez Venegas - Profesional Unidad Recursos Naturales Renovables Protección Recursos Naturales Renovables Región Metropolitana - Oficina Regional Metropolitana
- Nathalie Joignant Pacheco - Secretaria Regional Ministerial de Agricultura SEREMI AGRICULTURA
- Rocío Andrade Castro - Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo SEREMI VIVIENDA Y URBANISMO
- Ricardo Gallardo Gower - Director de Obras Municipales I. MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL

Servicio Agrícola y Ganadero Región Metropolitana de Santiago - -



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799
Validar en:
<https://ceropapel.sag.gob.cl/validar/?key=141519806&hash=7c4c0>