



ORD. N° : (Nº digital en costado inferior izquierdo)

ANT. : ORD. N° 524, de 25 de febrero de 2020

MAT. : Se pronuncia sobre lo que indica.

SANTIAGO, (Fecha en costado inferior izquierdo)

A : **SR. EMANUEL IBARRA SOTO  
SUPERINTENDENTE (S) DEL MEDIO AMBIENTE  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

DE : **SR. ARTURO FARIAS ALCAINO  
DIRECTOR REGIONAL (S)  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

---

Junto con saludar, por medio del presente doy respuesta a la solicitud recibida a través del ORD. individualizado en el ANT., relativo a la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “Etapa II y Proyectos a Medida Condominio Parque Industrial”, bajo la titularidad de la empresa Parque Capital S.A.

Al respecto, y de acuerdo a los antecedentes aportados por la SMA, cumplo con informar que esta Dirección Regional estima **que el proyecto “Etapa II y Proyectos a Medida Condominio Parque Industrial” sí se encuentra sujeto a la obligación de ingresar al SEIA**, en atención a que se configurarían los supuestos establecidos en la tipología h.2) del artículo 3° del Decreto Supremo N° 40 del 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “RSEIA”), por las consideraciones expresadas en los párrafos siguientes:

Cabe indicar que para llegar a la conclusión antes señalada, el SEA RM ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

1. Informe de fiscalización ambiental DFZ-2018-1391-XIII-RCA de la SMA, de fecha agosto de 2019.
2. Ord. N° 524 de la SMA, solicita pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, de fecha 25 de febrero de 2020.
3. Resolución Exenta N°473, de 25 de octubre de 2017 (en adelante, "RCA N°473/2017") que califica favorablemente el Proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial" y el correspondiente expediente de evaluación.
4. Carta de fecha 24 de septiembre de 2021, presentada por don Sebastián Ulloa Rodríguez en representación de Parque Capital S.A., ante la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.

## 1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto consistiría en la Etapa II del Condominio Parque Industrial, que corresponde a lo que el titular denomina "Obras Complementarias" del Condominio relacionado con el proyecto aprobado mediante RCA 473/2017 "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial".

Conforme al Certificado de Informaciones Previas adjuntado durante la evaluación ambiental del proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial", el sector de emplazamiento del Condominio Industrial se encuentra dentro del área del Plan Regional Metropolitano Santiago (en adelante, "PRMS"), aunque fuera del Límite Urbano. De acuerdo al uso de suelo definido en el PRMS, dentro del predio se verifican las siguientes clasificaciones de uso permitido, para diferentes áreas del mismo:

- Zona ISAM 6.
- Zona ISAM 7.
- Zona de Interés Agropecuario Exclusivo.
- Zona de Área Verde complementaria.

Durante la evaluación del proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial", el titular indicó que *"las obras que constituyen la materialización de la segunda etapa de este Proyecto mayor no forman parte del presente proceso de evaluación ambiental y sólo se desarrollarán en la medida que ello sea necesario según la demanda comercial del Condominio Tipo B. para lo cual se someterán a evaluación ambiental en su oportunidad, en caso de ser pertinente"*.

De acuerdo a lo indicado por la SMA, el Proyecto Parque Industrial se trataría de *"un polo consolidados de desarrollo industrial"* *"único en formato 100% condominio"*, *"una solución urbanística para agrupar una serie de actividades industriales en un solo terreno, como lo son el desarrollo de actividades logísticas, de almacenamiento, industriales, y fabriles"*, *"con un terreno que considera 400 hectáreas cumple con el mayor estándar de calidad, cuenta con hasta 99 terrenos independientes, cuyos tamaños varían entre los 2, 5 y 100 hectáreas"*.

En base a la información indicada por el titular, y citada en el Informe de fiscalización ambiental DFZ-2018-1391-XIII-RCA de la SMA, el proyecto no correspondería a un loteo sino que a un Condominio Tipo B, acogido a copropiedad Inmobiliaria según la Ley N° 19.537, adjuntando certificado de Copropiedad Inmobiliaria N°2/2014, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Lampa, y se encuentra archivado con fecha 18 de marzo de 2014 bajo el N° 4.516 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. A su vez, el proyecto también contaría con la Resolución N° 12/2015 de fecha 7 de mayo de 2015, de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Lampa, que aprueba la modificación de Plano de Sitios y sectores en Condominio Parque Industrial Aeropuerto Norte.

Adicionalmente, se señala que Proyecto Condominio Parque Industrial, cuenta con pavimentación de vialidad y circunvalación con hormigón armado, servicios sanitarios, suministro eléctrico y alumbrado led, fibra óptica, sistema de seguridad de última generación, cierre perimetral y control de acceso y seguridad 24 horas. Todo ello en un área de 237,43 há.

De los antecedentes también se desprende que existiría a lo menos una estructura que fue entregada bajo la modalidad de Proyectos a Medida del Condominio, donde el Titular se hizo cargo de la construcción del proyecto de acuerdo con los requerimientos del cliente, correspondiente al Centro de Distribución MK, con más de 5 hectáreas de terreno.



Finalmente, también se menciona en los antecedentes proporcionados por la SMA, que el Parque Industrial contaría con 97 sitios, de los cuales 92 estarían vendidos.

## 2. ANTECEDENTES DEL REQUERIMIENTO DE INFORME DE LA SMA

De acuerdo al informe de elusión de la SMA contenido en el Oficio del ANT., señala que mediante Ord. N° 1450/2017, de fecha 27 de septiembre de 2017, este servicio informó a la SMA la ejecución de obras en el estero Carén por parte del titular, lo cual habría sido en forma previa a la obtención de la RCA N° 473/2017.

En forma adicional, mediante Ord. N° 2421/2017, de fecha 19 de octubre de 2018, el Servicio Agrícola y Ganadero de la región Metropolitana informó sobre solicitud de Informe de Factibilidad de Construcción para proyecto de Condominio Tipo B, que incluye el área del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”.

A continuación, señala el ente fiscalizador, que, en mérito de lo anterior, se generó el expediente de fiscalización DFZ-2018-1391-XIII-RCA.

En el marco de dicha investigación, la SMA junto con la Corporación Nacional Forestal, realizó una visita de inspección ambiental con fecha 14 y 17 de agosto de 2018, solicitándole al titular una serie de antecedentes, revelando una serie de antecedentes respecto del proyecto en análisis.

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

## 3. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO

Al respecto, cabe hacer presente que la Ley N° 19.300 indica en su artículo 8° que: “*Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley*”.

Dicho artículo 10 contiene un listado de “*proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental*”, los cuales son especificados a su vez, en el artículo 3° del RSEIA.

Para determinar la obligatoriedad de ingreso de la actividad consultada al SEIA, es menester determinar si éstas constituyen un proyecto de los listados en el artículo 3° del RSEIA, debiendo analizarse si corresponden a aquellas establecidas en el literal h) del mencionado artículo 3° del RSEIA, puesto que las obras del Proyecto se identifican con un proyecto industrial:

**“h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.**

**h.2. Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado**

*por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s). (énfasis agregado)*

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

**a. Si el Proyecto se encuentra localizado en una zona declarada latente o saturada.**

Según el D.S. 131, de fecha 01 de agosto de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, la Región Metropolitana fue declarada Zona Saturada por cuatro contaminantes atmosféricos (material particulado respirable MP10, partículas totales en suspensión, ozono y monóxido de carbono) y Zona Latente por los elevados niveles de dióxido de nitrógeno presentes en el aire. Asimismo, mediante D.S Nº 67, de fecha 15 de noviembre de 2014, del Ministerio de Medio Ambiente, se declaró como Zona Saturada a la Región Metropolitana por material particulado fino MP2,5, como concentración de 24 horas.

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

**b. Si el Proyecto es una urbanización y/o loteo con destino industrial.**

En primer lugar, no cabe duda de que estaríamos ante un proyecto industrial, y así también se señala en la promoción del proyecto indicando que es un “*nuevo centro industrial y logístico del eje noviciado*”.

Luego, es preciso despejar en la especie si efectivamente el Proyecto corresponde, de acuerdo a sus características descritas en el acápite anterior, a una urbanización y/o loteo, a modo de determinar si se configura o no la tipología descrita en la letra h. recién citada.

Para ello, es necesario analizar el significado de ciertos conceptos. Al respecto, el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “OGUC”), define que se entiende por “loteo de terrenos” como el “*Proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.*”

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

” (lo destacado es nuestro).

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “LGUC”) señala que “*Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.*”

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

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

(i) En el Proyecto en análisis, lo que titular indica, y fue informado así por la SMA, este correspondería a un Condominio Tipo B, sujeto a Copropiedad Inmobiliaria, el cual tendría 97 sitios, de los cuales 92 ya se encuentran vendidos.

Que, por tratarse por tanto de un Condominio Tipo B, es importante analizar el inciso primero del artículo 2.6.17 de la OGUC, el que señala que *“Los proyectos acogidos a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, clasificados como condominios Tipo B, deberán contemplar superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se trataran de proyectos de loteo.”*

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

Así las cosas, se desprende que el proyecto cumpliría con las obras descritas por el artículo 134 de la LGUC, efectuadas en el terreno propio de la empresa Parque Capital S.A.

Por tanto, a la luz de lo expuesto el Proyecto en análisis cumple con todos los requisitos exigidos para ser catalogado como una urbanización con destino industrial según lo prescrito en la tipología h.2 del artículo 3 del RSEIA.

### **c. Si el Proyecto contempla una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha)**

En base a los antecedentes presentados, el Proyecto contempla una superficie superior a 20 hectáreas. En específico 237,43 hectáreas.

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

---

<sup>1</sup> <https://www.patio.cl/patio-industrial/parque-capital/>



#### 4. CONCLUSIÓN

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

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

[https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=normal&id\\_expediente=2156365878](https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=normal&id_expediente=2156365878)

Sin otro particular, le saluda atentamente.

**ARTURO FARÍAS ALCAÍNO  
DIRECTOR REGIONAL (S)  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

JGM

**Distribución:**

- Destinatario.
- Sección Jurídica, SEA RM.
- Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental
- Expediente 12-O-2020.