

REQUIERE A PARQUE CAPITAL S.A EL INGRESO DE SU PROYECTO “SEGUNDA ETAPA, OBRAS COMPLEMENTARIAS CENTRO INDUSTRIAL PARQUE CAPITAL” AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN Y SE DERIVAN ANTECEDENTES AL SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO

RESOLUCIÓN EXENTA N°588

Santiago, 15 de abril de 2024.

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 16 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3º de la LOSMA; en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-022-2019; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°52, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendenta del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

RESUMEN:

Se requiere a Parque Capital S.A. el ingreso de su proyecto “Segunda Etapa, Obras complementarias Centro Industrial Parque Capital” al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por ser uno de aquellos que requieren una Resolución de Calificación Ambiental, de forma previa a su ejecución. Lo anterior, en tanto su proyecto consiste en una urbanización a ejecutarse en una superficie mayor a 20 hectáreas.

CONSIDERANDO:

1º La letra i) del artículo 3º de la LOSMA establece que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con

una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), el ingreso a dicho sistema del Estudio o Declaración de Impacto Ambiental que corresponda.

I. SOBRE LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE CONDOMINIO INDUSTRIAL PARQUE CAPITAL AL SEIA

2º Con fecha 23 de diciembre de 2015, la empresa Parque Capital S.A. (en adelante, el “titular”) presentó ante la Dirección Regional Metropolitana del SEA, la Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, “DIA”) del proyecto denominado “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”.

3º En la referida DIA el titular explicó que este proyecto constituye la primera parte de un proyecto mayor, el cual corresponde a un “Condominio Industrial” a desarrollarse por etapas, en un predio de 399 hectáreas, ubicado en Crucero Peralillo S/N, comuna de Lampa, Región Metropolitana de Santiago.

4º Pues bien, mediante la Resolución Exenta N°473, de 25 de octubre de 2017 (en adelante, “RCA N°473/2017”), de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago, se calificó ambientalmente favorable el referido proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial” (en adelante, “Etapa I”).

II. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

5º Con fecha 18 de febrero de 2020, mediante la Resolución Exenta N°315 (en adelante, “Res. Ex. N°315/2020”), la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Segunda Etapa, Obras complementarias Centro Industrial Parque Capital” (en adelante, el “proyecto” o “Etapa II”), de titularidad de “Parque Capital S.A”. Dicho proyecto se encuentra asociado a la unidad fiscalizable denominada “Parque Capital – Lampa”. Ubicado en la comuna de Lampa, Región Metropolitana de Santiago.

6º Lo anterior, en tanto, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, en virtud de lo establecido en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.2) del artículo 3º del RSEIA.

7º A mayor abundamiento, se concluyó que el proyecto consiste en la ejecución de obras complementarias de urbanización, tales como pavimentación de circulaciones internas, extensión de redes de suministro eléctrico, redes de agua potable y cierre perimetral, en una superficie de 237,43 hectáreas.

III. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

8º Con fecha 12 de mayo de 2020, el titular ingresó su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido en la Resolución Exenta N°315/2020. En lo relevante, respecto a la hipótesis de elusión levantada, indicó lo siguiente:

(i) El proyecto no ha iniciado la ejecución material de la Etapa II del proyecto.

(ii) La declaración de la RCA N°473/2017, consistente en que la Etapa II se ejecutaría y evaluaría de acuerdo a la “*demandas comerciales*”, no provoca la obligación de ingresar dicha etapa al SEIA. Respecto a este punto, aclara que es la ejecución de la Etapa II la que depende de la demanda comercial, mas no su ingreso al SEIA. Por su parte, agregó que no es requisito para ingresar obligatoriamente al SEIA el avance en la demanda comercial de un proyecto.

(iii) De las 97 unidades enajenables que componen el proyecto, solo 11 de ellas corresponden a verdaderas transferencias comerciales de dominio a nuevos copropietarios, siendo las otras solamente títulos de enajenación a entidades crediticias con la finalidad de obtener financiamiento para el desarrollo del proyecto. Lo anterior, mediante la figura de bodegaje de suelos.

(iv) El titular no ha ejecutado ningún proyecto industrial en el predio, tanto de la Etapa I como de la Etapa II. Asimismo, tampoco contempla la construcción de ningún proyecto de carácter industrial, sino que únicamente habilitar las distintas unidades y venderlas a los futuros propietarios.

(v) La modalidad de “proyectos a medida” es un servicio ofrecido por otra empresa, esto es, Grupo Patio SpA. En tal sentido, aclara que Grupo Patio SpA es una sociedad anónima que es propietaria de acciones de Parque Capital S.A, correspondiente a un 36%, sin ser controladora de ella ni pertenecer a un mismo grupo empresarial.

(vi) La Res. Ex. N°315/2020 no indica cuales son las obras, partes o acciones de la Etapa II que se encontrarían ejecutadas o en proceso de ejecución material.

IV. PRESENTACIÓN DEL TITULAR INFORMANDO INGRESO AL SEIA

9º Con fecha 22 de febrero de 2022 el titular ingresó un nuevo escrito a esta Superintendencia, en el que informó la decisión de someter la Etapa II al SEIA, mediante la elaboración de una DIA. Para tales efectos, acompañó un cronograma de ingreso, el cual solicitó tener por presentado.

10º Por su parte, informó que volvió a adquirir los lotes vendidos previamente mediante el sistema de bodegaje de suelos, por lo que estos se encuentran nuevamente en el patrimonio de Parque Capital S.A. Para ello, adjuntó diversos documentos que dan cuenta de dicha operación.

11º Con fecha 10 de marzo de 2022, mediante la Resolución Exenta N°354, la Superintendencia resolvió aprobar el cronograma de ingreso al SEIA presentado por el titular. En tal sentido, se determinó que el ingreso del proyecto al SEIA debía realizarse, a más tardar, en el mes de mayo de 2022. No obstante, se advirtió que el procedimiento de requerimiento de ingreso aún no había concluido.

12º Con fecha 5 de mayo de 2022, el titular ingresó un escrito ante la SMA, informando sus avances en la elaboración de la DIA.

13º Posteriormente, el titular ingresó un nuevo escrito ante la SMA solicitando una extensión del plazo para el ingreso del proyecto al SEIA. Dicha solicitud fue acogida por medio de la Resolución Exenta N°955, de fecha 22 de junio de 2022, que modificó el cronograma de ingreso al SEIA.

V. **PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

14° Con fecha 04 de julio de 2022, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202213102504, de fecha 01 de julio de 2022, de la Dirección Regional Metropolitana del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada por esta Superintendencia en el presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°524, de fecha 25 de febrero de 2020.

15° Al respecto, la Dirección Regional Metropolitana del SEA concluyó que el proyecto cumple con la tipología del literal h.2 del artículo 3 del RSEIA, “...puesto que se trata de un proyecto de urbanización con destino industrial de una superficie superior a 20 hectáreas”¹.

16° Lo anterior, en virtud de los siguientes argumentos:

(i) El proyecto se encuentra emplazado en la comuna de Lampa, Región Metropolitana, zona declarada tanto saturada como latente.

(ii) El proyecto es de carácter industrial, según se advierte en la promoción del mismo y en la DIA de la etapa I.

(iii) El proyecto contempla obras de urbanización, tales como obras de pavimentación, instalaciones sanitarias y energéticas, obras de defensa, obras de aguas lluvia y servicio de terreno. Por tanto, este consiste en una urbanización con destino industrial.

(iv) El proyecto considera una superficie de 237,43 hectáreas.

17° Adicionalmente, la Dirección Regional Metropolitana del SEA informó que el proyecto ingresó con fecha 30 de junio de 2022 al SEIA, en virtud de la tipología h.2 del artículo 3 del RSEIA, mediante una DIA².

VI. **OFICIOS DEL SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO Y POSTERIORES PRESENTACIONES DEL TITULAR**

18° Mediante el Oficio N°489, de 7 de abril de 2022 (en adelante, “Oficio N°489/2022”), la Dirección Regional Metropolitana del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”) informó a esta Superintendencia un listado de empresas que han presentado solicitudes de Informes de Factibilidad para la Construcción (en adelante, “IFC”), en virtud del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”), de proyectos ubicados en el Condominio Parque Capital Centro Industrial.

19° En tal sentido, el SAG señaló que dicha información era remitida a la SMA a fin de que evaluara una posible elusión al SEIA y/o un fraccionamiento del proyecto.

¹ Dirección Ejecutiva Servicio de Evaluación Ambiental, Oficio N°202213102504, de 04 de julio de 2022, p.6.

² El expediente de evaluación se encuentra disponible en el siguiente enlace: https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2156365878

20° Mediante el ORD. N°1521, de 22 de junio de 2022, esta Superintendencia dio respuesta al Oficio N°489/2022, descartando un posible fraccionamiento, argumentando que no existía unidad de proyecto.

21° Con fecha 25 de mayo de 2022, el titular presentó un nuevo escrito, en el que señaló lo siguiente:

(i) El proyecto no considera el desarrollo de las futuras actividades industriales que se puedan desarrollar en su interior. En tal sentido, agregó que “...el ORD. N°498 del SAG da cuenta de solicitudes de IFC de **obras de construcción a ejecutarse eventualmente** (en la medida que los futuros titulares obtengan sus permisos de edificación) en el área de la Etapa I. Por tanto, **estas solicitudes no tienen ninguna vinculación con el cronograma presentado y aprobado por la Res. Ex. N°354**” (énfasis agregado)³.

(ii) Las solicitudes que cita el SAG corresponden a obras de construcción y no de urbanización, por lo que son IFC solicitados según el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC y no del inciso tercero. Además, se trata de obras de construcción que se emplazarán en el área de la Etapa I y no en la Etapa II, por lo que no se vincularía al REQ actual tramitado por la SMA.

(iii) El oficio del SAG considera 4 solicitudes efectuadas por terceros⁴, los que no guardarían relación alguna con Parque Capital S.A.

(iv) Las solicitudes informadas por el SAG no dan cuenta de una elusión al cronograma aprobado por la Resolución Exenta N°354 de la SMA, ya que no tienen ninguna vinculación con las obras de la Etapa II, ni en su naturaleza, ni en su emplazamiento.

(v) A fin de otorgar garantías a los futuros interesados en los sitios del proyecto, Parque Capital S.A solicitó los IFC de la Etapa I. De esta forma, se trata de una exigencia comercial indispensable para hacer viable el desarrollo del proyecto, ya que los interesados han exigido que, previo a adquirir los sitios, estos cuenten con sus IFC aprobados.

(vi) El titular no ha solicitado ni solicitará los futuros permisos de edificación, toda vez que no pretende efectuar obras de construcción.

(vii) El titular se ha comprometido a incluir un compromiso voluntario en la DIA de la Etapa II del proyecto, consistente en informar a la SMA cada vez que se produzca una enajenación de los sitios que forman parte del condominio industrial.

22° Mediante el ORD. N°701, de 12 de mayo de 2023, el SAG solicitó a esta Superintendencia una reconsideración del pronunciamiento contenido en el ORD. N°1521, de 22 de junio de 2022, mediante el cual se descartó el fraccionamiento del proyecto.

23° Mediante el ORD. N°1539, de 05 de julio de 2023, la Superintendencia dio respuesta al SAG, indicándole que iniciaría una investigación de los hechos informados, debido a existir indicios suficientes para investigar una posible elusión al SEIA y/o fraccionamiento.

³ Presentación de Parque Capital S.A, de 25 de mayo de 2022, p.1.

⁴ Dichos terceros corresponden a: Neohaus Las Condes S.A, Danco Servicios SpA y Soluciones Constructivas Ferrogroup Ltda.

VII. **PRESENTACIONES DE NEOHAUS LAS CONDES S.A.**

24° Con fecha 18 de agosto de 2023, Gonzalo Pérez Cruz, en representación de Neohaus Las Condes S.A. presentó un escrito ante esta Superintendencia, en virtud del cual solicitó su exclusión de la nómina de IFC presentada por el SAG y, asimismo, del presente procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA.

25° Al respecto, informó que es dueño de dos sitios denominados Sitios S3A-1 y S4-1, de la Etapa I del proyecto, denominada "Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento Interno Centro Industrial", los que en total abarcan una superficie de 8,34 hectáreas.

26° Por su parte, señaló que los proyectos de bodegas a ubicarse en los sitios mencionados están regulados por la RCA N°417/2017, es decir, por la Etapa I del proyecto de Parque Capital S.A.

27° Por otro lado, agregó que el presente procedimiento de requerimiento de ingreso tiene por objeto determinar la aplicación del subliteral h.2 del artículo del RSEIA, la que no se vincula con la Etapa I del proyecto, que es la que regula a Neohaus Las Condes S.A.

28° Por su parte, señaló que ya han sido aprobados IFC de otros proyectos, por lo que se debe tener en consideración el principio de confianza legítima y el principio de eficiencia y eficacia.

29° Por todo lo anterior, solicitó a esta SMA que se excluya del expediente del presente procedimiento de requerimiento de ingreso, la nómina de IFC de los proyectos correspondientes a Neohaus Las Condes S.A, con el objeto de que se puedan tramitar sus IFC.

30° Posteriormente, con fecha 15 de septiembre de 2023, Neohaus Las Condes S.A realizó una nueva presentación ante esta Superintendencia, en la que solicitó acelerar la resolución de su solicitud, relativa a excluirlo de la nómina enviada por el SAG.

VIII. **REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN A PARQUE CAPITAL S.A.**

31° Mediante la Resolución Exenta N°1935, de 21 de noviembre de 2023, esta Superintendencia requirió información a Parque Capital S.A., a fin de que informara la descripción y objetivo de cada uno de los proyectos a ejecutarse en el Condominio Industrial Parque Capital, respecto de los que solicitó los IFC ante el SAG y, por otra parte, las relaciones contractuales y societarias existentes con las empresas respecto de las que solicitó los IFC ante el SAG.

32° Con fecha 6 de diciembre de 2023, el titular dio respuesta a lo requerido en la Resolución Exenta N°1935/2023.

33° Al respecto, informó lo siguiente:

(i) Los IFC solicitados por Parque Capital S.A. son genéricos y no responden a proyectos concretos, razón por la cual sus denominaciones

corresponden a "Centro de Almacenamiento y Distribución", "Instalaciones Administrativas" o "Bodegas Mayoristas". En tal sentido, una vez que los predios sean adquiridos, los futuros propietarios podrán modificar los IFC y desarrollar los proyectos que estimen pertinentes.

(ii) Respecto a los IFC genéricos solicitados por Parque Capital S.A y que fueron vendidos a terceros sin construcciones, se adjuntó la siguiente tabla:

Tabla N°1. Listado IFC genéricos solicitados por Parque Capital S.A y vendidos a terceros.

Controlador de Copropietario Actual	Sociedad Propietaria y Desarrolladora	Rut	Sitio	Rol	Construido	IFC MINVU	Fecha de Ingreso	Fecha de Aprobación	ORD N°	IFC SAG	Fecha de ingreso	Fecha de Aprobación	Resolución Exenta
Fondo de Inversión Credicorp Capital (Fondo Público)	Georgia SpA	77.554.457-0	S1a-4	793-4	No	Aprobado	05-05-2021	09-08-2021	2445	Aprobado	11-05-2021	09-09-2021	1847
Fondo de Inversión Credicorp Capital (Fondo Público)	Georgia SpA	77.554.457-0	S1a-5	793-5	No	Aprobado	07-05-2021	09-08-2021	2444	Aprobado	27-05-2021	09-08-2021	1538
Fondo de Inversión Credicorp Capital (Fondo Público)	Alaska SpA	77.622.899-0	S3a-2	793-22	No	Pendiente	14-12-2021			Pendiente	14-12-2021		
Fondo de Inversión Credicorp Capital (Fondo Público)	Nebraska SpA	77.531.905-4	S4-3	793-39	No	Aprobado	14-12-2021	28-03-2023	744	Pendiente	14-12-2021		

Fuente. Escrito del titular de 06 de diciembre de 2023.

(iii) Por su parte, respecto a IFC solicitados por Parque Capital S.A. respecto a terrenos que se encuentran en venta, para ser vendidos sin construcciones a terceros, adjuntó el siguiente listado:

Tabla N°2. IFC solicitados por Parque Capital S.A respecto a terrenos en venta.

Solicitado por	Estado actual	Rut	Sitio	Rol	Construido	IFC MINVU	Fecha de Ingreso	Fecha de Aprobación	ORD. N°	IFC SAG	Fecha de ingreso
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S1a-6	793-6	No	Pendiente	13-12-2021			Pendiente	13-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S1a-7	793-7	No	Aprobado	14-12-2021	11-07-2023	1803	Pendiente	14-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S1b-1	793-8	No	Pendiente	14-12-2021			Pendiente	14-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S1b-2	793-9	No	Pendiente	14-12-2021			Pendiente	14-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S1b-3	793-10	No	Pendiente	14-12-2021			Pendiente	10-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S2-1	793-11	No	Aprobado	14-12-2021	13-04-2023	907	Pendiente	10-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S2-2	793-12	No	Aprobado	14-12-2021	29-03-2023	765	Pendiente	10-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S2-3	793-13	No	Aprobado	14-12-2021	13-04-2023	906	Pendiente	14-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S2-4	793-14	No	Aprobado	14-12-2021	09-03-2023	590	Pendiente	14-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S2-5	793-100	No	Pendiente	28-01-2022			Pendiente	15-03-2022
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S2-6	793-16	No	Aprobado	29-12-2021	10-07-2023	1785	Pendiente	29-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S2-7	793-17	No	Aprobado	22-12-2021	10-07-2023	1786	Pendiente	22-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S2-10	793-20	No	Aprobado	14-12-2021	13-04-2023	910	Pendiente	14-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S3a-3	793-23	No	Aprobado	14-12-2021	10-04-2023	848	Pendiente	14-12-2021
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S3a-4	793-24	No	Pendiente	18-03-2022			Pendiente	18-03-2022
Parque Capital S.A.	En Venta	76046465-1	S5-6	793-54	No	Aprobado	14-12-2021	04-07-2023	1728	Pendiente	14-12-2021

Fuente. Escrito del titular de 06 de diciembre de 2023

(iv) Por último, adjuntó el listado de aquellos IFC solicitados por los terceros que han comprado sitios y que no tienen ninguna otra relación con el titular, según se detalla a continuación:

Tabla N°3. IFC solicitados por terceros compradores.

Solicitado por	Sociedad Propietaria y Desarrolladora	Rut	Sitio	Rol	Construido	IFC MINVU	Fecha de Ingreso	Aprobación	ORD N°	IFC SAG	Fecha de ingreso	Aprobación	Resolución Exenta
Neouhaus Las Condes S.A.	Neouhaus Las Condes S.A.	76.415.899-7	S3a-1	793-21	No	Pendiente	09-03-2022			Pendiente			
Neouhaus Las Condes S.A.	Neouhaus Las Condes S.A.	76.415.899-7	S4-1	793-37	No	Pendiente	04-11-2022			Pendiente			
Soluciones Constructivas Ferrogroup Ltda.	Soluciones Constructivas Ferrogroup Ltda.	76.000.085-k	S5-1	793-49	No	Aprobado	27-05-2021	09-08-2021	2443	Aprobado	27-05-2021	07-09-2021	1811
Soluciones Constructivas Ferrogroup Ltda.	Soluciones Constructivas Ferrogroup Ltda.	76.000.085-k	S5-2	793-50	Sí	Aprobado	28-10-2021	10-11-2023	3041	Aprobado	12-11-2021	31-08-2022	1837
Genesis SpA	Genesis SpA (Danco)	76.670.750-5	S5-3	793-51	No	Aprobado	29-04-2022	10-07-2023	1772	Pendiente			
Genesis SpA	Genesis SpA (Danco)	76.670.750-5	S5-4	793-52	Sí	Pendiente				Pendiente			
Desarrollo y Bodega SpA	Desarrollo y Bodega SpA	76.349.664-3	S1a-2	793-2	Sí	Aprobado	11-04-2022	10-07-2023	1775	Pendiente			

Fuente. Escrito del titular de 06 de diciembre de 2023

(v) Sin perjuicio de lo anterior, aclaró que, respecto a Desarrollos y Bodegas SpA, un accionista de Parque Capital, esto es, Grupo Patio SpA, posee el 36% de la sociedad, pero no participa de su control.

(vi) El titular enfatizó en que Grupo Patio SpA no es controladora de Parque Capital, ni que tampoco forman parte de un mismo grupo empresarial. Lo anterior, debido a que no se cumplirían respecto a estas dos sociedades los requisitos de los artículos 96 y 97 de la Ley N°18.045, de Mercado de Valores.

(vii) Respecto a la descripción y objetivo de los proyectos que podrán ser desarrollados por terceros en los sitios que todavía no han sido enajenados, este es desconocido, justamente porque estos todavía no han sido enajenados, existiendo únicamente tratativas de negociación.

(viii) En cuanto a las empresas respecto a las que Parque Capital S.A no ha solicitado sus IFC, señala que no existe relación alguna con ellos, salvo los contratos de compraventa de los sitios enajenados. En específico, respecto a Danco Servicios Limitada, existe una demanda arbitral en contra del titular. Respecto a Soluciones Constructivas Ferrogroup Ltda. y Neouhaus Las Condes S.A, informó que no tiene relación alguna, salvo los contratos de compraventa de los sitios S5-1, S5-2 y s4-1 y s3a-1, respectivamente.

IX. ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES RECABADOS EN EL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

34º A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la hipótesis de elusión de ingreso al SEIA levantada, analizando exhaustivamente los puntos expresados por el titular y por la Dirección Regional Metropolitana del SEA.

35º Al respecto, la tipología relevante de ser desarrollada para efectos de confirmar o descartar una hipótesis de elusión al SEIA, es la listada en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

A. Literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.2) del artículo 3º del RSEIA

36º El literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los “*Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas*”.

37º A su vez, el subliteral h.2) del artículo 3º del RSEIA señala que, entre los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA, se encuentran “...*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)*”.

38º Pues bien, en cuanto a los supuestos de aplicación de la tipología, se concluye que:

(i) El proyecto se emplaza en una zona latente y saturada, esto es, la Región Metropolitana de Santiago. Lo anterior, según lo dispuesto en el Decreto Supremo N°131, de fecha 01 de agosto de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia y en el Decreto Supremo N°67, de 15 de noviembre de 2014, del Ministerio de Medio Ambiente.

(ii) El proyecto consiste en una urbanización. Esto, en cuanto el proyecto considera obras de pavimentación, instalaciones sanitarias y obras de defensa y servicio de terreno. En específico, considera 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, control de acceso y seguridad de 24 horas, piletas de ornato y áreas verdes. De esta forma, se cumple con lo dispuesto en el artículo 134 de la LGUC.

(iii) El proyecto tiene un destino industrial, el cual se publicita como un “...*Condominio Industrial tipo B, con 97 sitios y una superficie útil de 319 has.*”⁵.

(iv) El proyecto abarca una superficie mayor a 20 hectáreas. En tal sentido, el proyecto, correspondiente a la Etapa II del condominio industrial, considera 237,43 hectáreas, según lo declarado por el propio titular en su escrito de traslado de 12 de mayo de 2020.

39º Por tanto, le es aplicable al proyecto el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

B. Análisis de un posible fraccionamiento

40º Tal como se mencionó anteriormente, el SAG solicitó a esta Superintendencia analizar una posible elusión y/o fraccionamiento respecto a los futuros proyectos que se desarrollarán en el condominio industrial, correspondientes a la Etapa I del mismo, los que fueron solicitados, en su mayoría, por Parque Capital S.A.

⁵ Según lo publicado en su sitio web oficial, disponible en el siguiente enlace: <https://www.parquecapital.cl/>

41° Al respecto, el artículo 11 bis de la Ley N°19.300 dispone que “*Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema. No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas*” (énfasis agregado).

42° A su vez, el artículo 14 del RSEIA reitera y se remite a lo dispuesto en el artículo 11 bis de la Ley N°19.300.

43° Pues bien, para que se verifique un fraccionamiento deben concurrir los siguientes elementos:

(i) Fragmentación o división de un proyecto. En este sentido, se debe determinar si los proyectos o actividades supuestamente fraccionadas responden a una sola lógica, constituyendo una unidad de proyecto.

(ii) Fin de eludir el ingreso al SEIA o variar el instrumento de ingreso al SEIA. El objeto de la división del proyecto es justamente: no ingresar al SEIA o, ingresar mediante una DIA cuando el proyecto debió haber ingresado por EIA.

(iii) Intencionalidad en la conducta. Tanto el artículo 11 bis de la Ley N°19.300 y el artículo 14 del RSEIA señalan expresamente que la conducta descrita debe ser llevada a cabo “*a sabiendas*”.

44° Ahora bien, respecto al caso concreto, es necesario distinguir las siguientes situaciones:

(i) En primer lugar, respecto de la Etapa I y Etapa II del proyecto no es posible advertir un fraccionamiento, toda vez que en el procedimiento de evaluación ambiental de la Etapa I –que culminó con la RCA favorable N°473/2017- el titular **declaró que el proyecto se ejecutaría en dos etapas**: “*La Etapa I comprenderá obras de aguas lluvias y obras complementarias, cuyo periodo de construcción tendrá una duración estimada de 18 meses y que forma parte de la presente Declaración. La Etapa II, corresponde a obras complementarias, cuyo desarrollo dependerá de la demanda que exista desde el punto de vista comercial del Condominio Industrial. La duración estimada en la construcción de estas obras se estima en 8 meses*”⁶ (énfasis agregado).

(ii) Respecto a la Etapa I y los futuros proyectos a ejecutarse en los sitios que la componen, es menester realizar las siguientes observaciones.

(iii) En primer lugar, respecto a que Parque Capital S.A haya solicitado la mayoría de los IFC de proyectos que serán ejecutados por otras empresas, se advierte que esto respondería a una necesidad meramente comercial, a fin de poder celebrar los contratos de compraventa respectivos. Esto, especialmente considerando que el titular ha sido demandado por dos empresas debido a supuestos incumplimientos contractuales, debido a problemas en la obtención de los respectivos IFC⁷.

⁶ DIA “Obras de Aguas Lluvias y Saneamiento Interno Centro Industrial”, p. 9.

⁷ Expediente arbitral “Danco Servicios Limitada con Parque Capital S.A”, rol CAM 3909-2019 y expediente arbitral Transportes Transam SpA con Parque Capital S.A.” Rol CAM Santiago N° A-5607-2023.

En segundo lugar, esta Superintendencia pudo constatar las siguientes relaciones societarias entre Parque Capital S.A. y terceros:

- Grupo Patio SpA es dueño de un 36% de las acciones de Parque Capital S.A. A su vez, Grupo Patio SpA es dueño de un 100% de las acciones de Patio Comercial SpA quien, a su vez, tiene el 23,72% de las acciones de Fondo de Inversiones Credicorp Capital Patio Renta Industrial I. Este último tiene el 100% de las acciones de las siguientes sociedades: Desarrollos y Bodegas SpA, Georgia SpA, Nebraska SpA y Alaska SpA⁸. Las empresas mencionadas anteriormente son propietarias de los siguientes sitios del condominio industrial:

Tabla N°4. Empresas relacionadas con Parque Capital S.A respecto a sitios del proyecto.

Empresa	Sitio Condominio Industrial
Desarrollos y Bodegas SpA	S1a-2, S1a-3
Georgia SpA	S1a-4, S1a-5
Nebraska SpA	S4-3
Alaska SpA	S3a-2

Fuente. Memoria integrada Grupo Patio SpA 2022, Comisión para el Mercado Financiero.

- En este contexto, si bien existe una vinculación entre Parque Capital S.A – por medio del Grupo Patio SpA y de Fondo de Inversiones Credicorp Capital Patio Renta Industrial I – con cuatro empresas que ejecutarán proyectos en el condominio industrial, **no es posible advertir entre la Etapa I y los futuros proyectos de dichas empresas una unidad de proyecto**. Esto ya que, en términos de titularidad, el porcentaje de acciones que vinculan a las empresas con Parque Capital S.A. es marginal. Por otra parte, no existen antecedentes que den cuenta de las obras específicas que se llevarán a cabo en cada sitio como, por ejemplo, estructuras comunes, vías de acceso, instalaciones de faenas, insumos, etc., toda vez que no han iniciado su ejecución material a la fecha. Por último, no existen antecedentes que den cuenta de una finalidad de eludir una evaluación ambiental o variar el instrumento de ingreso al mismo, como así tampoco de una intencionalidad en dicha conducta. Por tanto, esta Superintendencia estima que, con los antecedentes tenidos a la vista, esto es, de forma preliminar, no existen indicios de un fraccionamiento de proyectos.

(iv) Por tanto, esta Superintendencia no advierte preliminarmente la concurrencia de los requisitos que se establecen para configurar un fraccionamiento. Esto ya que, actualmente, no es posible advertir una unidad de proyecto entre los distintos futuros proyectos a ejecutarse, correspondiendo a empresas distintas y cuyas características todavía están por definirse.

(v) Por su parte, respecto a la situación de Neohaus Las Condes S.A, no se constató un fraccionamiento de proyectos ni una vinculación con Parque

⁸ Memoria integrada Grupo Patio SpA 2022, Comisión para el Mercado Financiero.

Capital S.A más allá del contrato de compraventa de dos sitios del proyecto. En tal sentido, no existen vinculaciones societarias, ni la caracterización de proyectos que conformen una unidad de proyecto que se haya dividido a fin de eludir el ingreso al SEIA o variar su instrumento de ingreso.

(vi) Por último, respecto a la Etapa II y los futuros proyectos, todavía no existen antecedentes suficientes para analizar un posible fraccionamiento, toda vez que los sitios de dicha etapa recién se encuentran en proceso de venta, sin ningún tipo de intervención material. Asimismo, no constan permisos o autorizaciones destinados al desarrollo de los futuros proyectos.

X. CONCLUSIONES

45° De acuerdo con lo expuesto, el proyecto "Segunda Etapa, Obras complementarias Centro Industrial Parque Capital" se encuentra en elusión al SEIA, en circunstancias que cumple con la tipología descrita en el literal h) del artículo 10 de la ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.2) del artículo 3° del RSEIA.

46° Ahora bien, en virtud de la última información entregada por el titular - y de la revisión que realizó la Superintendencia- se constató que el proyecto ingresó al SEIA con fecha 30 de junio de 2022, en virtud de la tipología contenida en el subliteral h.1.2 del artículo 3 del RSEIA. Por tal razón, en el presente caso, se considerará el tiempo que lleva el proyecto en evaluación para efectos de computar los plazos en que el titular deberá informar a esta Superintendencia el avance del mismo.

47° En este procedimiento administrativo se han observado todas las etapas dispuestas en la normativa que regula la materia: se realizaron actividades de fiscalización, se solicitó y estudio el pronunciamiento del SEA, se dio traslado al denunciado y se atendieron debidamente cada una de sus alegaciones.

48° Se hace presente que, ante una hipótesis de elusión al SEIA, esta Superintendencia puede iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA y/o un procedimiento administrativo sancionatorio⁹.

49° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto el proyecto se encuentra en un estado de ejecución inicial, no se han constatado efectos ambientales relevantes a la fecha y no existe un historial de incumplimiento relevante a la normativa ambiental por parte del titular. En virtud de todo lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO

PRIMERO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN, a Parque Capital S.A, en su carácter de titular del proyecto "Segunda Etapa, Obras complementarias Centro Industrial Parque Capital", ubicado en la comuna de Lampa, Región Metropolitana, el ingreso de este al SEIA, por verificarlo lo establecido en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.2) del artículo 3° del RSEIA.

⁹ La diferencia en las respuestas institucionales a la elusión ha sido reconocida por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictamen N°18.602, de fecha 23 de mayo de 2017; Dictamen N°13.758, de fecha 23 de mayo de 2019) y del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (Causa Rol R-4-2021, sentencia de fecha 07 de marzo de 2022; Causa Rol R-47-2022, sentencia de fecha 31 de enero de 2023).

SEGUNDO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN, a Parque Capital S.A, en su carácter de titular del proyecto, informar a esta Superintendencia:

a) Cada 6 meses, contados desde el ingreso de su Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental al SEIA, el estado de avance en el proceso de evaluación ambiental.

b) El término del procedimiento de evaluación ambiental del proyecto, ya sea que este se produzca por la dictación de una RCA, o bien, por cualquier otro motivo, en un plazo de 05 días hábiles desde producido tal hito.

TERCERO: FORMA Y MODO DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA. El ingreso de documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la Oficina Regional Metropolitana, a la dirección oficinadepartes@sma.gob.cl, en un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-022-2019.

En caso de que la información que deba remitirse a este servicio conste en varios archivos, el envío de estos deberá realizarse mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando al correo electrónico el vínculo correspondiente. Junto a ello, se deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

Adicionalmente, si dentro de la información remitida, existen antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, se deberá entregar un duplicado de esta información en una copia en formato pdf. Por otra parte, en el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y sean remitidos también en duplicados, formato pdf.

CUARTO: OFICIAR a la Dirección Regional Metropolitana del Servicio Agrícola y Ganadero, para los fines pertinentes, como así también a Neohaus Las Condes S.A, en tanto no existen antecedentes que, a juicio de esta Superintendencia, sean suficientes para configurar la infracción de fraccionamiento.

QUINTO: TENER PRESENTE el ORD. N°202213102504, de fecha 01 de julio de 2022, de la Dirección Regional Metropolitana del SEA.

SEXTO: ADVERTIR al titular que esta Superintendencia pueda iniciar nuevas fiscalizaciones dirigidas a constatar o descartar eventuales fraccionamientos.

SÉPTIMO: PREVENIR que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley N°19.300, las actividades que han eludido el SEIA no podrán seguir ejecutándose mientras no cuenten con una RCA que las autorice.

OCTAVO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4º del Título III de la LOSMA, artículo 56, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el

Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde la notificación de esta resolución. Lo anterior, sin perjuicio de los medios de impugnación que establece la Ley N°19.880.

ANÓTESE, NOTIFIQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

BRS/JAA/JFC/MES

Notificación por correo electrónico:

- Fernando Molina Matta, representante legal de Parque Capital S.A. Correo electrónico: fmolina@grupoevans.cl
- Dirección Regional Metropolitana, Servicio Agrícola y Ganadero. Correo electrónico: contacto.metropolitana@sag.gob.cl
- Neohaus Las Condes S.A. Correo electrónico: gperez@oty.cl

Notificación por Oficina de Partes Virtual:

- Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental. <https://www.sea.gob.cl/oficina-de-partes-virtual>

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional Metropolitana, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°7.770/2024.