

DA INICIO A PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO
DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE
IMPACTO AMBIENTAL Y CONFIERE TRASLADO A
PARQUE CAPITAL S.A.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

315

SANTIAGO, 18 FEB 2020

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°20.600, que crea los Tribunales Ambientales; 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 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°424, de 2017, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en las Resoluciones Exentas N°559, de 2018 y N°438, de 2019, ambas de esta Superintendencia, que modifican la Resolución Exenta N°424, de 2017; en la Resolución Exenta N°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-022-2019; en la Resolución Exenta RA 119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra en cargo de Alta Dirección Pública, 2º Nivel; 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.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES

1º Que, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante "SMA") corresponde a un organismo creado por la LOSMA para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y, o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° Que, junto con lo anterior, los literales i) y j) del artículo 3º de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de esta Superintendencia se encuentra la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades o sus modificaciones 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, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

3° Que, la evaluación de impacto ambiental, según dispone la letra j), del artículo 2º de la Ley N°19.300, corresponde al "*procedimiento, a cargo del Servicio de Evaluación Ambiental, que, en base a un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, determina si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes.*"

4° Que, el artículo 8º de la Ley N°19.300, prescribe que "*los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental (...).*" Por su parte, el artículo 10 de la mencionada Ley, establece un listado de los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que por tanto, previo a ejecutarse, deberán someterse al SEIA.

5° Que, en aplicación de estas competencias, en lo sucesivo se expondrán una serie de antecedentes que le permiten a esta Superintendencia dar inicio a un procedimiento administrativo, cuyo objetivo es indagar si la "**Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital**", de Parque Capital S.A., debió someterse a evaluación previa de su impacto ambiental, en virtud de lo establecido en el literal h.2 del artículo 3º del RSEIA.

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

6° Que, con fecha 23 de diciembre de 2015, la empresa Parque Capital S.A. (en adelante, "titular") presentó ante la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "SEA"), la Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, "DIA") del proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial".

7° Que, en la 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 há. ubicado en Crucero Peralillo S/N, comuna de Lampa.

Este Condominio cuenta con calificación como Condominio Tipo B bajo la Ley N°19.537, Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Según explica el titular, el proyecto total de Condominio considera:

(i) La Etapa I (sometida a evaluación ambiental en la DIA, en virtud del literal a) del artículo 3º de la Ley N°19.300), consistente en la realización de obras de aguas lluvias asociadas al Estero Carén y obras complementarias para el desarrollo del Condominio Industrial.

Las obras de aguas lluvias incluyen:

- Cambio de trazado del Estero Carén, el cual había sido ejecutado en el año 2011, y que tuvo por objeto mejorar las condiciones de escurrimiento del cauce al interior del predio;
- Obras propias requeridas para la canalización del estero Carén; y
- Modificación del canal conductor de aguas de riego que cruza junto al deslinde sur de la propiedad.

Por su parte, las **obras complementarias** incluyen, entre otras, lo siguiente:

- Vías pavimentadas: dos calzadas unidireccionales, constituidas por dos pistas de 3,5m de ancho cada, además de sus respectivas veredas;
- Red y planta de agua potable: estanque semienterrado de 1.500m³ de capacidad, con una estructura cilíndrica de hormigón armado de 5,9m de altura y de 18,7m de diámetro; y
- Suministro eléctrico: suministro eléctrico desde la red existente en el sector, por medio de una red aérea de media tensión, según el detalle de postes e instalaciones presentado por el titular en el Anexo 1.3 de la Adenda I, durante el proceso de evaluación de este proyecto.

En total, las obras de aguas lluvias más las obras complementarias abarcan un área aproximada de 161,57 há.

(ii) La Etapa II (no sometida a evaluación ambiental en la DIA), que corresponde a lo que el titular denomina “*obras complementarias*” del Condominio, a saber, “*la pavimentación de circulaciones internas, extensión de las redes de suministro eléctrico y redes de agua potable, y cierre perimetral, todo ello en un área adicional de 237,43 há.*”.

8º Que, mediante la Resolución Exenta N°473, de 25 de octubre de 2017 (en adelante, “RCA N°473/2017”), el SEA calificó ambientalmente favorable la Etapa I, “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”.

En dicha RCA se hizo mención solamente a la tipología de ingreso del literal a.4) del artículo 3º del RSEIA, correspondiente a:

"a.4. Defensa o alteración de un cuerpo o curso de aguas continentales, tal que se movilice una cantidad igual o superior a cincuenta mil metros cúbicos de material (50.000 m³), tratándose de las Regiones de Arica y Parinacota a la Región de Coquimbo, o cien mil metros cúbicos (100.000 m³), tratándose de las Regiones de Valparaíso a la Región de Magallanes y Antártica Chilena, incluida la Región Metropolitana de Santiago.

Se entenderá por defensa o alteración aquellas obras de regularización o protección de las riberas de estos cuerpos o cursos, o actividades que impliquen un cambio de trazado de su cauce, o la modificación artificial de su sección transversal, todas de modo permanente".

9º Que, respecto a la Etapa II, el titular aclaró en la DIA (y el SEA lo recogió así en la RCA N°473/2017), que "su ejecución dependerá de la demanda comercial del Condominio tipo B" y que, "en caso de desarrollarse, y en caso de ser pertinente, la Etapa II se someterá a evaluación ambiental evaluando sus impactos en sus distintos componentes, aplicando lo dispuesto en el artículo 11 ter de la Ley 19.300" (énfasis agregado).

III. SOBRE LA ACTIVIDAD DE INSPECCIÓN AMBIENTAL

10º Que, mediante Ord.N°1450/2017, de 27 de septiembre de 2017, el SEA informó a esta Superintendencia la ejecución de obras en el estero Carén por parte del titular en forma previa a la obtención de la RCA N°473/2017 (Denuncia 314-RM-2017). En vista de ello, esta Superintendencia originó la Solicitud de Actividad de Fiscalización Ambiental identificada como SAFA N°368-2018.

11º Que, dentro del procedimiento de investigación de esta denuncia sectorial, mediante Ord.N°2421/2017, de 19 de octubre de 2018, el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región Metropolitana (en adelante, "SAG") 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".

12º Que, lo anterior da cuenta de la posible ejecución de actividades listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, sin contar con calificación ambiental previa. En vista de ello, esta Superintendencia originó el expediente de fiscalización identificado como DFZ-2018-1391-XIII-RCA.

13º Que, en el marco de la fiscalización, con fechas 14 y 17 de agosto de 2018 la SMA, junto a personal de la Corporación Nacional Forestal (en adelante, "Conaf"), efectuó una visita inspectiva en el área de emplazamiento del proyecto de Condominio Industrial. En dicha ocasión:

- Se recorrieron los caminos implementados en el predio.
- Se verificaron las obras de canalización en el estero Carén.
- Se constataron las obras de construcción existentes en el predio.
- Se constató intervención de bosque nativo en el predio (tala y poda de ejemplares de *Acacia caven* o espino).

14º Que, durante la inspección, se solicitaron al titular una serie de antecedentes, entre ellos, copia de los contratos para acreditar la enajenación de los sitios traspasados, el informe favorable de construcción de las obras existentes en el predio, el expediente del Proyecto de Subdivisión Predial y Plano de Loteo, el Permiso de Intervención de Bosque Nativo y el Avance de Programa de Compensación de Suelo.

15º Que, a partir de la inspección en terreno y de la información documental y cartográfica relativa al predio donde se emplaza el proyecto total, se relevan los siguientes antecedentes **con respecto al área del Condominio Industrial y a las obras complementarias para su desarrollo:**

(i) Que, conforme al **Certificado de Informaciones Previas** adjuntado en la evaluación 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.

(ii) Que, en razón de esta zonificación, al **observar la DIA** del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana (en adelante, “Seremi Minvu”) destacó que al proyecto “deberá aplicarse el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones” (en adelante, “LGUC”). La Seremi Minvu enfatizó también que “*Las construcciones Industriales fuera del Límite Urbano requerirán previamente, a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, un informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola correspondiente*”. Finalmente, señaló que el proyecto “*generará una pérdida o degradación del recurso suelo, 38% clase III*” (Ord.N°234/2016).

(iii) Que, en la **Adenda I** el titular reiteró sobre el proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”, que “*las obras planteadas en este proceso de evaluación ambiental corresponden a la primera etapa de un*

Proyecto Mayor de Condominio Tipo B, el cual será ejecutado como un proyecto por etapas. 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” (énfasis agregado).

(iv) Que, sin embargo, al mismo tiempo, el titular concluye que:

- Respecto al eventual futuro ingreso al SEIA de las “obras complementarias” de la Etapa II: que, *“la ejecución de las obras complementarias que se propone ejecutar al interior del Condominio Tipo B, incluyendo la pavimentación de circulaciones internas, no requieren ingresar de forma obligatoria al SEIA, por cuanto éstas no corresponden a una urbanización o loteo industrial (...) sino que éstas forman parte de obras interiores de un Condominio Tipo B, acogido a copropiedad inmobiliaria. Por ello, la ejecución de estas obras complementarias se incluye de forma voluntaria en el presente proceso de evaluación ambiental. En este sentido, conforme lo dispone el art. 2.6.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones estas obras interiores no requieren de la aprobación de un proyecto especial y se recibirán como obras complementarias”* (énfasis agregado).
- Respecto a las obras interiores ejecutadas con anterioridad a la presentación de la DIA: que, por las mismas razones indicadas anteriormente (ejecución dentro de un Condominio Tipo B), no habrían requerido ingresar al SEIA.
- Respecto a los impactos del proyecto evaluado en la DIA: que, en el análisis de los efectos ocasionados por las obras, partes y acciones del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”, *“se incorporaron los flujos vehiculares, emisiones y residuos que fueron generadas por la ejecución de las obras existentes, con el objetivo de demostrar que la ejecución completa del proyecto, sumando las obras ya construidas”* (que, según sostiene, no requirieron someterse al SEIA) *“y aquellas que se pretende construir en la primera etapa no generan impactos significativos sobre ningún componente ambiental”*.
- Respecto a la aplicación del artículo 55 de la LGUC: que, el proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial” *“no contempla abrir calles, subdividir para formar poblaciones ni levantar construcciones. En este sentido, no se ejecuta ninguna obra que esté prohibida por los usos de suelo en donde se ubica el Proyecto, a saber, ISAM 6, ISAM 7 y área agropecuaria exclusiva. Lo anterior no obsta a que los posibles futuros adquirentes de las unidades del Condominio Tipo B, deban cumplir con la normativa aplicable según el proyecto que pretendan desarrollar, incluyendo el permiso descrito en el Art. 55 de la LGUC”*.

(v) Que, a través de Ord.N°4657/2016, la Seremi Minvu se pronunció con **observaciones al Adenda**, insistiendo en que *“el propósito del titular de acuerdo a su estudio, es crear una zona industrial en el actual sector rural de la comuna de Lampa y en el que convivirán tres categorías de uso, inofensivo, molesto y peligroso dándole*

una connotación importante en cuanto al impacto del complejo. (...) Consecuentemente, los antecedentes del proyecto indican la creación y/o habilitación de una área urbana fuera de los límites urbanos establecidos lo que incide directamente en una de las funciones de esta Secretaría que, de acuerdo al artículo 55 de la LGUC corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional” (énfasis agregado).

(vi) Que, a su vez, el SAG se pronunció con observaciones al Adenda, a través de Ord.N°2126/2016, haciendo ver que “*de la respuesta entregada por el titular no es posible concluir que se haya evaluado el efecto del proyecto sobre el recurso natural suelo; en este sentido la relación del proyecto sobre las clases de capacidad de uso no indican que superficie de recurso será afectada irremediablemente por las obras del proyecto, generando su pérdida irreversible, tanto por las obras ejecutadas como por las proyectadas. De lo anterior el titular señala que realizará obras de pavimentación, sin indicar qué superficie será la pavimentada ni sobre qué capacidad de uso de suelos se realizará; es de interés señalar que a juicio de este Servicio el titular, realizó obras de pavimentación sin dar cumplimiento a lo indicado en el Art 55 del DFL 458*”.

Luego, mediante Ord.N° 529/2017, el SAG señaló que “*El proyecto no cumple con los requisitos para el otorgamiento del permiso ambiental sectorial descrito en el artículo 160 del DS N°40/2012. Esto debido a que el proyecto genera pérdida o degradación del recurso natural suelo producto de las obras de urbanización realizadas y proyectadas*” (énfasis agregado). El referido pronunciamiento fue complementado por el SAG mediante Ord N°2662/2017, en el que se indica que: “*Respecto al PAS 160 relativo a las obras de instalación de faenas (427 metros cuadrados), se estima que el Titular cumple con los requisitos y contenidos técnicos (...). Asimismo, se informa que las obras de vialidad construidas y proyectadas, que totalizan 3,39 ha, que afectan suelo de propiedades físicas que le otorgan un alto valor ambiental y productivo (Clase de Capacidad de uso III), recurso con esas características escaso en la Región, a criterio de este Servicio corresponde a un impacto significativo sobre el recurso suelo.*” (énfasis agregado).

(vii) Que, también la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura de la Región Metropolitana hizo presente la necesidad de contar con “*aprobación necesaria para la materialización de "nueva vialidad" al interior de un predio, en virtud del cumplimiento al Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*” (énfasis agregado).

(viii) Que, en el **Adenda Complementaria** el titular aclaró que en el proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial” no existiría materialización de una “nueva vialidad”, dado que la habilitación de las circulaciones interiores de un condominio tipo B, como el de la especie, no se trataría de una “apertura de calles”. Al respecto, defiende que la “apertura de calles” o “materialización de nuevas vialidades” se produciría en los proyectos de loteo, según lo disponen los artículos 65 de la LGUC y 1.1.2. y 2.2.4. N°s 1 y 3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”), más no en los proyectos de condominio acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

(ix) Que, con todo, en consideración a lo anterior, el titular solicitó el **Permiso Ambiental Sectorial del Artículo 160** del RSEIA (en adelante, "PAS 160"), el cual fue otorgado en la **RCA N°473/2017**, aplicándose a las siguientes partes, obras o acciones:

"1. Urbanizaciones"

De acuerdo a lo indicado en el Anexo 3-4 de la Adenda Complementaria, el proyecto para el cual se requiere la emisión del informe favorable y su autorización de acuerdo al Artículo N°55, inciso tercero de la LGUC, tienen por objeto habilitar la urbanización de un condominio industrial en la Comuna de Lampa ubicado en un predio de 399,04 hectáreas en área rural que posee tres zonas definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, para la cual se solicitó a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo generara plano interpretativo RM-PRMS 15-25 para definir la localización de la normativa a aplicar sobre el predio en comento.

Cabe precisar que, de acuerdo al literal a.5 del anexo señalado, El proyecto en evaluación al tratarse de urbanización, no considera edificaciones.

El predio en el cual se inserta el proyecto posee una superficie de 399,04 ha. La presente evaluación ambiental considera la ejecución de las obras de urbanización en la Primera Etapa en una superficie de 161,57 ha.

2. Edificaciones

Además, el proyecto considera la habilitación de instalaciones que son afectas a cambio de uso de suelo según lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcciones.

(...)

Se solicita el CUS por una superficie total de 427 m²" (énfasis agregado).

(x) Que, sin embargo, al abordar la LGUC y la OGUC como normativa ambiental aplicable, la RCA N°473/2017 transcribe lo argumentado por el titular en cuanto a que el proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial" no crea ni habilita un área urbana, ni contempla la apertura de calles ni la subdivisión de terrenos. Además, se indica que las obras que contempla el proyecto tampoco están destinadas a la "habilitación con fines de loteo", "ya que las actividades en evaluación están destinadas a la habilitación de las obras interiores de un terreno acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, en la modalidad de condominio tipo B, habilitación de obras interiores que, a diferencia de las obras que se ejecutan en un loteo, no requiere obtener permisos especiales ni la aprobación de un proyecto, tal como lo dispone el inciso 4º del artículo 2.6.17. de la OGUC."

(xi) Que, por otra parte, en la RCA N°473/2017 se desestimó lo señalado por el SAG en cuanto a la significancia de los impactos sobre el recurso natural suelo, argumentando que las obras no representan una afectación significativa en cuanto a la disponibilidad de suelo Clase III. Al respecto, precisa que las obras corresponden aproximadamente a un 0,9% del total del predio, por lo que la superficie a utilizar corresponde a una mínima parte del área total, por lo que en términos de magnitud, el Proyecto no generará impactos significativos sobre la componente suelo. A mayor abundamiento, explica que "considerando la cantidad de suelo Clase III a intervenir por el Proyecto (3,39 ha), no

corresponde a un suelo que presenta características de singularidad y que además, este suelo no corresponde a un recurso escaso para el país y la región, por lo que no corresponde a un impacto significativo a dicha componente.”

(xii) Que, en la RCA N°473/2017 se mencionó el Compromiso Voluntario propuesto por el titular, sobre un Plan de Mejoramiento de Suelos por la afectación de 3,39 há. de suelos Clase III.

(xiii) Que, a través de Ord.N°106/2019, de 26 de agosto de 2019, **Conaf entregó los resultados del análisis cartográfico** con imágenes satelitales de la condición del bosque antes de la intervención en el predio del Condominio Industrial y posterior a ésta. A partir de ello, se determinó que la superficie de bosque nativo intervenida era de 12,6 hectáreas. En dicha área, la cobertura de copas quedó bajo un 10%, perdiendo la condición de bosque, de acuerdo a la definición de “bosque nativo” del artículo 2º de la Ley N°20.283 Sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal.

(xiv) Que, de los **antecedentes adicionales presentados por el titular ante la SMA con fecha 5 de septiembre de 2018**, contrastados con la inspección en terreno, cabe relevar lo siguiente:

• Que, respecto a la enajenación de los sitios del Condominio Industrial, el titular señaló que “*no es posible acompañar copia de los contratos de compraventa de los sitios traspasados*”. No obstante, adjuntó copia de las inscripciones de escritura pública de compraventa realizadas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondientes a:

- a) Compraventas celebradas entre Ciudad Modelo S.A. (nombre original de Parque Capital S.A.) y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. por 85 unidades del Condominio Parque Industrial Aeropuerto Norte (nombre original de Condominio Industrial Parque Capital), por 85 sitios, todas de 5 de febrero de 2014.
- b) Compraventa celebrada entre Parque Capital S.A. y Comercializadora El Gaucho S.A., por 1 sitio, de fecha 21 de septiembre de 2015.
- c) Compraventa celebrada entre Parque Capital S.A. y Danco Servicios Limitada por 2 sitios, de fecha 23 de diciembre de 2015.
- d) Compraventa celebrada entre Parque Capital S.A. y Soluciones Constructivas Ferrogroup Limitada por 1 sitio, de fecha 13 de noviembre de 2015.
- e) Compraventas celebradas entre Parque Capital S.A. y Marítima Valparaíso S.A. por 2 sitios, de fechas 19 de diciembre de 2016 y 20 de enero de 2017.
- f) Compraventa celebrada entre Parque Capital S.A. y Neohaus Las Condes S.A. por 2 sitios, de fecha 24 de febrero de 2017.
- g) Compraventa celebrada entre Parque Capital S.A. y Desarrollos y Bodegas SpA por 2 sitios, de fecha 24 de febrero de 2017.

Cabe destacar que entre los sitios enajenados a Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., se encuentran 3 sitios que, de acuerdo a los antecedentes disponibles el sitio electrónico del Conservador de Bienes Raíces de

Santiago, fueron vendidos por Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A a Parque Capital S.A., y luego Parque Capital S.A. los vendió a Soluciones Constructivas Ferrogroup Limitada.

De esta manera, los antecedentes dan cuenta de la venta de 92 de los 97 sitios que componen el Condominio.

Adicionalmente, un sitio (sitio 1-A1) es ocupado por el portal de acceso al Parque Industrial y un camino interior, ya habilitados.

• Que, respecto a las construcciones existentes en el predio del Condominio Industrial, salvo por las de carácter liviano y modular (garita y oficinas), el titular informa que éstas han sido ejecutadas por los dueños de los sitios (Soluciones Constructivas Ferrogroup Limitada, Desarrollos y Bodegas SpA y Danco Servicios Limitada), por lo que no puede entregar los Informes Favorables de Construcción solicitados.

• Que, en cuanto al Proyecto de Subdivisión Predial y Plano de Loteo, el titular reiteró su razonamiento de que el proyecto de Condominio Industrial no corresponde a un loteo, sino a un condominio tipo B, acogido a copropiedad inmobiliaria según la Ley N°19.537. Al respecto, adjunta Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N°2/2014, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Lampa, el cual se archivó con fecha 18 de marzo de 2014, bajo el N°4.516, en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y 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.

• Que, sobre el Avance de Programa de Compensación de Suelo, el titular presentó el “Informe de Avance Plan de Compensación de Suelos Condominio Industrial Parque Capital Etapa 1 Lampa – Región Metropolitana”, donde se refiere a las negociaciones con el propietario del predio donde se realizaría la compensación, de clase de uso de suelos VI, para mejorar a clase III, en Melipilla.

• Que, en lo relativo a la intervención de bosque nativo, el titular adjuntó copia de la Resolución 25/341-20/18, de fecha 29 de junio de 2018, que aprueba la solicitud de Plan de Manejo Corta y Reforestación de Bosques Nativos para Ejecutar Obras Civiles, para 0,41 hectáreas del predio denominado “Peralillo, Lote D, Lampa”. Adicionalmente, el titular señala que *“el área inspeccionada de CONAF (...) correspondería a suelos que han tenido uso agrícola en el pasado, por lo cual no tienen condición de bosque nativo”*. También informó personas ajenas a la empresa ingresaban al predio y *“cortaban árboles para su beneficio, robaban árboles para llevarlos fuera del mismo y hacer carbón”*, situación que había sido informada a Conaf.

(xv) Que, revisado el sitio web del proyecto Condominio Industrial Parque Capital (<https://www.patio.cl/patio-industrial/parque-capital/> y <https://www.patio.cl/prensa/parque-capital-el-nuevo-centro-industrial-y-logistico-del-eje-noviciado/>), se verifica:

• Que, es promocionado como “*un polo consolidado 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 las 2,5 y las 100 hectáreas*” (énfasis agregado).

• Que, entre sus principales características, se mencionan la pavimentación de vialidad y circunvalaciones con hormigón armado, servicios sanitarios, suministro eléctrico y alumbrado Led, fibra óptica, sistemas de seguridad de última generación, cierre perimetral y control de acceso y seguridad 24 horas.

• Que, se menciona en los sitios web que lo que diferencia a Parque Capital, es la opción del desarrollo de “**proyectos a medida**” (“*build to suit*”) ofrecida por este proyecto, “donde la compañía se hace cargo de la construcción del proyecto de acuerdo con los requerimientos del cliente, el cual tiene la posibilidad de arrendar en el largo plazo esas instalaciones” (énfasis agregado).

• Que, entre las estructuras ya construidas en el Condominio, se constata que al menos una de ellas ya fue entregada a un cliente bajo esta modalidad. En efecto, en uno de los enlaces del sitio web del proyecto Condominio Industrial Parque Capital (<https://www.patio.cl/patio-industrial/centro-de-distribucion-mk/>) se da cuenta de la construcción del “Centro de Distribución MK” para Comercial K Limitada. En su descripción, se reconoce que este es el “*Primer proyecto de bodegaje en la modalidad “build to suit” de patio industrial para MK con más de 5 hectáreas de terreno*”.

16° Que, finalmente, a partir del examen de la información documental **sobre las obras de aguas lluvias y saneamiento** dentro del predio, se relevó que en la RCA del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”, se reconoció la intervención previa sobre el estero Carén.

IV. SOBRE LA CAUSAL DE INGRESO AL SEIA QUE SE CONFIGURARÍA EN LA ESPECIE

17° Que, de la revisión anterior, en primer lugar se constata que **las obras previas a la obtención de la RCA N°473/2017 sobre el estero Carén**, fueron incluidas en el proceso de evaluación que culminó con dicha calificación. En consecuencia, carece de sentido analizar, dentro el procedimiento en que se enmarca el presente acto (cuyo objetivo es iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA), si estas obras debieron ingresar previamente al SEIA en forma independiente, puesto que ya fueron sometidas a evaluación ambiental.

18° Que, en seguida, se constata que las “**obras complementarias**” de la Etapa I del proyecto Condominio Industrial Parque Capital también fueron incluidas en la antedicha RCA, por lo que es inútil investigar en este procedimiento, si debieron, en forma independiente, ser sometidas previamente al SEIA.

19° Que, respecto de la denominada “**Etapa II del Condominio Industrial Parque Capital**” (en adelante, “Etapa II”), así como respecto de los “**Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital**” (en adelante, “Proyectos a Medida”), se deben contrastar si configurarían alguna de las tipologías de ingreso definidas en el artículo 3º del RSEIA.

20° Que, el artículo 3º del RSEIA, en lo pertinente, señala que:

“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA, 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 20 hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de 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).”

21° Que, a la luz de este precepto, se puede concluir, por una parte, que la denominada **Etapa II** se encuentra dentro de una causal de ingreso al SEIA, ya que se configuran respecto de ella los supuestos de la citada tipología; y por otra, que los **Proyectos a Medida**, podrían también eventualmente reunir los requisitos de ingreso al SEIA contemplados en este literal. En efecto:

(i) **La Etapa II y los Proyectos a Medida se emplazan en un predio ubicado en la Región Metropolitana, declarada Zona Saturada** (a) por el Decreto Supremo N°131, de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, por cuatro contaminantes atmosféricos, a saber: 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, y (b) por el Decreto Supremo N°67, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas.

(ii) **La Etapa II constituye un “proyecto industrial”**, según la definición del subliteral citado, puesto que:

- **Se trata de una urbanización:**

Como regla general, el término “urbanización” se define en los artículos 1.1.2 y 2.2.1 de la OGUC, en relación al artículo 134 LGUC. Conforme a tales preceptos, constituyen urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la LGUC, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de

loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo. Las obras del artículo 134 son: 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.

Con base a este precepto, el titular sostuvo que las que llama “obras complementarias”, tanto las incluidas en la DIA del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial” como las de la Etapa II –consistentes, al menos, en obras de pavimentación, instalaciones sanitarias y energéticas (reconocidas en la DIA), y obras de defensa y servicio de terreno (mencionadas en la promoción del proyecto total), incluidas en el listado del artículo 134 citado– no constituirían “urbanización”. Esto, pues dado el carácter del predio de Condominio Tipo B, no se cumpliría con el requisito de que las obras se ejecuten en espacio público o en área afecta a utilidad pública, sino que se trataría de obras interiores del condominio.

No obstante, el artículo 2.6.17 de la OGUC establece expresamente que los condominios tipo B, “*deberán contemplar superficies de terreno de dominio común destinados a vialidad, áreas verdes y equipamiento, como si se tratara de proyectos de loteo*” (énfasis agregado). Esto revela que lo que pretende la norma, es que los Condominios Tipo B se aborden respecto a sus obras de vialidad y equipamiento (concepto que incluye redes eléctricas y sanitarias), igual que los proyectos de loteo. En este sentido, las obras señaladas en el párrafo precedente, deben equiparse en su tratamiento a las que se ejecutan “*al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo*”, que mencionan el artículo 2.2.1 de la OGUC.

En refuerzo de este raciocinio, el Reglamento de la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria define la noción de “Urbanización de un condominio” en su artículo 2º, de la siguiente manera:

“Además de las exigidas por las normas generales, las obras interiores de carácter colectivo necesarias para dotar a los condominios tipo A, o a los sectores de éstos en su caso, y a los lotes de los condominios tipo B, de vías de acceso, con sus obras de pavimentación y desagües de aguas lluvias; de redes colectivas sanitarias y energéticas, y de áreas verdes de acuerdo con los estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones” (énfasis agregado).

A la luz de lo transcrita, se concluye que las denominadas “obras complementarias”, las cuales se ejecutan en las áreas del condominio que no corresponden al dominio exclusivo de cada copropietario –según se desprende de las declaraciones de promoción del proyecto total, donde se ofrecen estas obras en formato “100% condominio”, lo cual exige que dichas obras se encuentren en las áreas accesibles a todos los futuros usuarios– constituyen, en definitiva, obras de urbanización.

Por último sobre el carácter de urbanización de estas obras, se debe recordar que en el otorgamiento del PAS 160 en la RCA N°473/2017 se reconoce explícitamente que el proyecto se trata de una urbanización.

Dicho lo anterior, cabe finalmente hacer una aclaración ante la conclusión del titular de que las que denomina “obras complementarias”, solamente exigen recepción por parte de la Dirección de Obras Municipales, y no “permisos especiales o la aprobación de un proyecto de las mismas”, tales como evaluación ambiental. Al respecto, de la lectura integral del artículo 2.6.17 de la OGUC, se observa que el aludido carácter de “obras complementarias”, se aplica solamente a las obras de pavimentación y, además, que el requisito se extiende exclusivamente a los condominios tipo A referidos en el inciso inmediatamente anterior a dicha precisión. En consecuencia, esta disposición no aplica para los condominios tipo B, ni para obras diferentes a pavimentación, tales como redes eléctricas o de agua potable, por lo que bien podrían exigirse autorizaciones adicionales al de la Dirección de Obras Municipales.

- **Tiene destino industrial:**

En general, el destino industrial de todas las obras a desarrollarse en el predio se reconoce en la promoción del proyecto de Condominio. Así se refleja, por ejemplo, en las siguientes frases: “*Parque Capital, el nuevo centro industrial y logístico del eje noviciado*”,¹ “*solución urbanística para agrupar una serie de actividades industriales en un solo terreno*”².

Además, en específico, el propósito de habilitación del Condominio Industrial de las denominadas “obras complementarias”, se reconoce en la DIA del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial” y en numerosas ocasiones durante su proceso de evaluación, conforme se reseñó en el acápite precedente.

- **Abarca un área mayor a 20 hectáreas:**

En la DIA del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial” y en numerosas ocasiones durante su proceso de evaluación, según se dio cuenta anteriormente, se reconoce que el proyecto total –que incluiría las obras complementarias de la Etapa II y los Proyectos a Medida– abarca casi 400 hectáreas.

Esto se corrobora en la promoción del proyecto total de Condominio: “*Con un terreno que considera 400 hectáreas cumple con el mayor estándar de calidad, cuenta con hasta 99 terrenos independientes, cuyos tamaños varían entre las 2,5 y las 100 hectáreas*”.³

¹ <https://www.patio.cl/prensa/parque-capital-el-nuevo-centro-industrial-y-logistico-del-eje-noviciado/>

² <https://www.patio.cl/patio-industrial/parque-capital/>

³ <https://www.patio.cl/patio-industrial/parque-capital/>

(iii) Los Proyectos a Medida pueden tener también carácter industrial, según la definición del subliteral citado, y ser parte, por tanto, del “proyecto industrial” a considerar en el ingreso al SEIA, puesto que:

- Se trata de instalaciones industriales:

Como ya se dijo, el destino industrial de todas las obras a desarrollarse en el predio se reconoce en la promoción del proyecto de Condominio. El proyecto Parque Capital, de hecho, se enmarca específicamente dentro del área de negocio “Patio Industrial” del conglomerado Grupo Patio al que pertenece, en contraposición a las demás áreas de negocio del grupo, a saber, “Patio Comercial”, “Patio Oficinas”, “Patio Residencial” y “Patio Capitales”.⁴ Por lo tanto, los proyectos a medida de este condominio en específico, tendrán esa orientación industrial.

- Pueden generar emisiones en umbrales superiores a los establecidos en la tipología:

Si se considera individualmente la construcción y operación del único proyecto a medida del que la SMA tiene conocimiento a la fecha, esto es, el centro de bodegaje de MK, es probable que los límites de emisión no superen los umbrales del subliteral en análisis. No obstante, al amparo del principio preventivo que rige en materia ambiental –según se recoge en la historia fidedigna de la ley que crea la SMA⁵ y específicamente en la naturaleza preventiva que ostenta el SEIA– y del principio precautorio –reconocido en el numeral 15 de la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo– corresponde analizar la eventual elusión al SEIA en función de la o las instalaciones proyectadas, en lugar de la única construida.

En este contexto, no es posible descartar que la construcción y operación de otros proyectos a medida, o bien el ya ejecutado sumado a otros futuros –que, por corresponder a un mismo titular, entre otras características de unidad, constituyan como conjunto la “instalación industrial” de esta tipología– alcancen dichos límites. En efecto, los antecedentes enumerados en la presente resolución –principalmente la promoción extensiva de la modalidad “build to suit” y el carácter industrial del Condominio– permiten presumir fundadamente que el alcance de las instalaciones industriales desarrolladas por Parque Capital será mayor al de la sola bodega construida para MK.

22º Que, en definitiva, (i) dado que la Etapa II del Condominio Industrial Parque Capital no cuenta con calificación ambiental ni ha ingresado aún al SEIA, se concluye que se encuentra en una elusión bajo lo dispuesto en el artículo 3º, literal h.2 del RSEIA; y (ii) dado que los Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital tampoco cuentan con calificación ambiental ni han ingresado aún al SEIA, se concluye que, eventualmente, se podrían encontrar también en elusión bajo el mismo literal.

⁴ <https://www.patio.cl/areas-de-negocios/patio-industrial/>

⁵ Por ejemplo, en el Informe de Comisión de Recursos Naturales, Cámara de Diputados, de fecha 01 de abril, 2009, Sesión 20, Legislatura 357; en el Primer Informe de Comisión de Medio Ambiente, Senado, de fecha 04 de agosto, 2009, Sesión 37, Legislatura 357; en la Discusión en Sala, de fecha 19 de agosto, 2009, Diario de Sesión en Sesión 43, Legislatura 357.

23° Que, el requerir el ingreso de estas obras se condice con lo declarado por el propio titular en la presentación de la DIA del proyecto “Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial”. En efecto, ahí se reconoce:

(i) Que, la Etapa II, en caso de desarrollarse, se someterá a evaluación ambiental aplicando lo dispuesto en el artículo 11 ter de la Ley N°19.300 (esto, pese a las declaraciones contradictorias que luego efectuó el titular durante la evaluación de la Etapa I, argumentando que las que denomina “obras complementarias” no requieren someterse al SEIA). Este ingreso se encontraba sujeto a la demanda comercial del Condominio Industrial. Al respecto, según se pudo comprobar durante la investigación, del total de 97 sitios ya 92 se encuentran vendidos, por lo que el requisito de factibilidad comercial se encontraría cumplido.

(ii) Que, *“los posibles futuros adquirentes de las unidades del Condominio Tipo B, deban cumplir con la normativa aplicable según el proyecto que pretendan desarrollar”*. Sobre esto último, se ha expuesto que el desarrollador de los proyectos en las unidades del Condominio será, en ciertos casos, el mismo titular, por lo que cabe hacer aplicable a éste la normativa que rige a estos proyectos, y requerir su ingreso como instalación industrial.

En relación a este ingreso, es preciso indicar que corresponde al titular presentar los Proyectos a Medida al SEIA en forma conjunta con las demás partes de su proyecto industrial, o, si se acreditará que éste se desarrollará por etapas, cumpliendo también con lo dispuesto en el artículo 11 ter de la Ley N°19.300, de modo que puedan considerarse la suma de los impactos para todos los fines legales pertinentes.

Lo anterior, considerando especialmente los eventuales efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley N°19.300 que podrían verificarse al sumar los impactos del proyecto ya evaluado, la Etapa II y los Proyectos a Medida. Al respecto, se debe recordar, por una parte, que en la RCA N°473/2017, se descartó la significancia del impacto sobre el recurso natural suelo (correspondiente a Clase III), con base a que las obras del proyecto inicial solamente afectarían un 0,9% del total del predio (3,39 há.). No obstante, la magnitud de este impacto podría ser considerablemente mayor, en el análisis conjunto del alcance de la Etapa I, II y Proyectos a Medida. También, por otra parte, se debe recordar que Conaf determinó que se han intervenido 12,6 há. de bosque nativo.

24° Que, finalmente se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el Rol REQ-022-2019, y puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental⁶.

25° Que, en virtud de todo lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente

⁶ <http://snifa.sma.gob.cl/v2/Resolucion/RequerimientoIngreso>

RESUELVO:

PRIMERO: **DAR INICIO** a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra de Parque Capital S.A., RUT N° 76.046.465-1, en su carácter de titular de la "Etapa II y Proyectos a Medida Condominio Parque Industrial", ejecutado en Crucero Peralillo S/N, comuna de Lampa.

SEGUNDO: **CONFERIR TRASLADO** a Parque Capital S.A., RUT N° 76.046.465-1, en su carácter de titular de la "Etapa II y Proyectos a Medida Condominio Parque Industrial", para que en un **plazo de 15 días hábiles**, a contar de la notificación de la presente Resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



Notificación por carta certificada:

- Señor Ivars Andrejs Grinbergs Salas, representante legal de Parque Capital S.A., Alonso de Córdova N°3788, Piso 2, Vitacura, Región Metropolitana.

C.C.:

- División de Fiscalización, SMA.
- Fiscalía, SMA.
- Oficina Regional Metropolitana, SMA.
- Oficina de Partes, SMA.

REQ-022-2019