

**ORD N° 1521**

**ANT.:** Ord. N°489/2022, de 07 de abril de 2022, del Director Regional de Servicio Agrícola Ganadero de la región Metropolitana

**MAT.:** Informa en relación a tramitación de solicitudes de Informe de Factibilidad para la Construcción de proyectos ubicados en el Condominio Parque Capital Centro Industrial, comuna de Lampa

**Santiago, 22 de junio de 2022**

**A:** **JORGE DANIEL HERNÁNDEZ REAL**  
**DIRECTOR REGIONAL**  
**SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO**  
**REGIÓN METROPOLITANA**

**DE:** **BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO**  
**FISCAL (S)**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

Junto con saludar, me dirijo a Ud. en relación a su Ord. del ANT., a fin de acusar recibo de comunicar a Ud. lo siguiente:

1. Mediante Resolución Exenta N°315, de 18 de febrero de 2020, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "SMA") dio inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") en contra del Parque Capital S.A. (en adelante, "titular"), en relación al proyecto "Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital" (en adelante, "proyecto"), al cual se le asignó el rol REQ-022-2019. Lo anterior, toda vez que luego de una investigación, se levantó la hipótesis de que el proyecto cumple con lo establecido en el artículo 10º letra h) de la Ley N°19.300, y específicamente, con los requisitos desarrollados en el literal h.2) del artículo 3º del RSEIA.

2. Ahora bien, las obras indiciarias de ejecución del proyecto que justificaban la eventual exigencia de ingreso actual del proyecto al SEIA, no implicaron su ejecución material, y durante la tramitación de este procedimiento, el titular manifestó por escrito ante este organismo su voluntad de ingresar el proyecto al SEIA, pese a no haber sido aun requerido por la SMA.

3. Considerando lo anterior, a través de la Resolución Exenta N°354, de 10 de marzo de 2022 de la SMA (en adelante, "RE N°354/2022"), la SMA aprobó el cronograma de ingreso al SEIA presentado por el titular, por lo cual, el ingreso del proyecto al SEIA, debería producirse a más tardar en el mes de mayo de 2022. En dicho acto, la SMA no puso término al procedimiento administrativo REQ-022-2019, toda vez que no se ha cumplido con todos los trámites del del mismo, y considerando, además, que la elusión solo puede ser descartada una vez que el titular cuente con una resolución de calificación ambiental favorable.



4. Con fecha 05 de mayo de 2022, el titular ingresó un escrito ante la SMA, informando sus avances en la elaboración de la declaración de impacto ambiental, para el ingreso del proyecto al SEIA.

5. Posteriormente, el titular ingresó un nuevo escrito ante la SMA, solicitando una extensión del plazo determinado para el ingreso del proyecto al SEIA, hasta el mes de junio de 2022, ante la demora de ciertos estudios, a fin de recopilar y analizar adecuadamente los antecedentes técnicos y legales necesarios para elaborar la declaración de impacto ambiental (en adelante, "DIA").

6. Pues bien, mediante el Ord. del ANT., la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de la región Metropolitana (en adelante, "SAG") informó a la SMA que bajo la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se han presentado 24 solicitudes de Informe de Factibilidad para la Construcción (en adelante, "IFC") de proyectos ubicados en el Condominio Parque Capital Centro Industrial, comuna de Lampa. Al respecto, se solicita a la SMA evaluar la posible elusión de ingreso al SEIA, de acuerdo con lo indicado en el artículo 11 bis de la Ley N°19.300. Finalmente, indica que con excepción de dos solicitudes de IFC, que fueron informadas favorables, no se ha continuado con su tramitación, a la espera de que se resuelva la situación de ese Condominio Industrial de acuerdo con la RE N°354/2022.

7. Ante ello, con fecha 25 de mayo de 2022, el titular ingresó un nuevo escrito ante la SMA, solicitando a este organismo tener presente que las solicitudes de IFC presentadas ante el SAG, se refieren a obras distintas a las tratadas en el procedimiento REQ-022-2019. Según explica, tales solicitudes versan sobre "*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*". Añade que tales solicitudes se han presentado con el propósito de asegurar viabilidad comercial a los futuros desarrolladores, de modo que puedan conocer en forma previa la situación jurídica del terreno que adquieren, sabiendo si estarán en condiciones de solicitar los permisos de edificación para los proyectos que ejecuten en ellos. Esto, señala, se ha erigido como una condición para la viabilidad comercial del proyecto, pues los compradores han exigido al titular el IFC en forma previa a la adquisición, teniendo presente además que el titular ya fue demandado en un caso, porque uno de los compradores no pudo obtener el IFC. Finalmente, recuerda que el la presentación del cronograma de ingreso al SEIA, el titular se ha comprometido a incluir en la DIA un Compromiso Ambiental Voluntario consistente en informar a la SMA cada vez que se produzca la enajenación de un sitio a terceros.

8. Al respecto, cumple señalar que el artículo 8° de la Ley N°19.300, señala 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.

9. Para fiscalizar el cumplimiento de lo anterior, los literales i) y j) del artículo 3° de la Ley Orgánica de la SMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de la SMA 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 SEIA y no cuenten con una resolución de calificación ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

10. En el marco de esta facultad, en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA rol REQ-022-2019, la SMA examina si las obras de pavimentación de circulaciones internas, extensión de las redes de suministro eléctrico y redes de agua potable, y cierre perimetral en un área de 237,43 ha del terreno del titular, correspondiente a la Etapa II del Condominio Parque Capital Centro Industrial, debe contar con evaluación de impacto ambiental previa, por configurar alguna de las tipologías descritas en el artículo 10 de la Ley N°19.300. En tal caso, no procedería otorgar permisos o autorizaciones sectoriales que permitieran



la ejecución de dichas obras, ya que se estarían ejecutando en contravención al artículo 8° de la Ley N°19.300.

11. Ahora bien, es necesario aclarar que dicha prohibición aplica específicamente (i) a las obras y actividades que requieran de evaluación de impacto ambiental previa y (ii) a las obras y actividades que serán ejecutadas materialmente en virtud del permiso o autorización.

12. En cuanto a lo primero, en el caso en comento la SMA ha levantado una hipótesis de elusión con respecto al proyecto del titular, en cuanto avanza en la habilitación de un futuro foco de desarrollo industrial en el Condominio Parque Capital. Para ello, se sostiene, debe considerar la evaluación de impacto ambiental de todas las obras y actividades comprendidas en la Etapa II del proyecto que ahora pretende ejecutar, consistentes en las obras de pavimentación de circulaciones internas, extensión de las redes de suministro eléctrico y redes de agua potable, y cierre perimetral citadas. En ese sentido, y sin perjuicio de los alcances generales como condominio industrial que el desarrollador deberá considerar en la evaluación, la hipótesis de elusión no incluye los proyectos específicos que los futuros compradores de terrenos puedan ejecutar en ellos, puesto que no forman parte del proyecto del titular cuya elusión se analiza.

13. En cuanto a lo segundo, esto es, que los permisos o autorizaciones se relacionen con la ejecución material del proyecto, ello se deriva de un criterio sentado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República, que ha señalado que la “ejecución” a que se refiere el artículo 8° de la Ley N°19.300 apunta al desarrollo material del respectivo proyecto o actividad.<sup>1</sup> Así, la mera habilitación jurídica para ejecutar un proyecto en el futuro, no indicaría la concurrencia de una elusión.

14. En consecuencia, (i) como las solicitudes de IFC presentadas por el titular no se refieren específicamente a obras comprendidas en el proyecto objeto del procedimiento REQ-022-2019 y (ii) no implican ejecución material de un proyecto bajo tal autorización (el titular ha declarado que ha solicitado los permisos solo para asegurar viabilidad de proyectos de terceros, no propios), no se genera una incongruencia entre su otorgamiento en caso de que se cumpla con la normativa sectorial aplicable, y lo examinado por la SMA.

15. No obstante lo anterior, si el titular llegase a implementar materialmente uno o más proyectos en los terrenos objeto de los IFC en cuestión, ello será tratado en su oportunidad como una infracción, según lo dispuesto en el artículo 35 b) de la Ley Orgánica de la SMA.

16. En cuanto a la referencia al artículo 11 bis de la Ley N°19.300 que se realiza en el Ord. del ANT., cumple recordar que dicho artículo prescribe que “[l]os 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.”

17. De lo anterior, se desprende que para que se configure la infracción de fraccionamiento deben concurrir tres requisitos copulativos: (i) que exista una unidad entre los proyectos o actividades, que haya sido omitida o fracturada; (ii) que con la división se logre eludir definitivamente el ingreso al SEIA del proyecto o una de sus partes o variar la vía de ingreso; y (iii) que la división del proyecto o actividad haya sido realizada “a sabiendas”, es decir, con conocimiento del proponente.

<sup>1</sup> Criterio contenido en Dictámenes N°40638N97, N°31573N2000, N°27288N01, N°29143N06, N°12659N08, entre otros.



18. En este contexto, como el proyecto del titular no incluye la ejecución de las futuras edificaciones en los terrenos, sino que ellas serán levantadas por los terceros adquirentes, no se configura el requisito de unidad de proyectos, por lo que se descarta de plano la concurrencia de una hipótesis de fraccionamiento. Ello, se reitera, sin perjuicio de los impactos generales que deba considerar el titular al presentar la Etapa II del proyecto a evaluación, en función de su rol como desarrollador del condominio que se habilita como foco industrial.

19. Por otra parte, en la norma transcrita se destaca que existen situaciones en que sí pueden legítimamente dividirse los proyectos, como ocurre en los proyectos que se realizan por etapas; si se cumple o si es factible cumplir con la evaluación previa e integral de los impactos ambientales de toda obra o actividad de la propuesta, en alguna oportunidad, aunque no sea en forma simultánea, no se configuraría la infracción. Ello, teniendo presente que, en cualquier caso, todos los impactos que deben ser evaluados ambientalmente, incluidos los efectos sinérgicos e impactos acumulativos, según dispone el artículo 11 ter de la Ley N°19.300.

20. En el caso en discusión, el titular precisamente ha organizado su proyecto en etapas, por lo que en la medida que vaya sometiendo dichas etapas al SEIA en forma previa a su materialización, como se realiza en la especie, no se configuraría una hipótesis de fraccionamiento tampoco en este sentido.

Sin otro particular, se despide atentamente,

BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO  
FISCAL (S)  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

ODLF/TCA

**Notificación por correo electrónico:**

- Señor Juan Valenzuela Espinoza, Jefe Oficina Regional Metropolitana, Servicio Agrícola y Ganadero, [contacto.metropolitana@sag.gob.cl](mailto:contacto.metropolitana@sag.gob.cl)

**C.C.:**

- igrinbergs@patio.cl  
- fmolina@grupoevans.cl  
- Fiscal (S), SMA.  
- Departamento Jurídico, SMA.  
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, SMA.  
- Oficina de Partes y Archivo, SMA.

REQ-022-2019

Expediente ceropapel N°10866/2022

