

ORD. N°1539.

ANT.: 1) ORD. N°489/2022, de fecha 07 de abril de 2022, del Director Regional del Servicio Agrícola Ganadero región Metropolitana.
2) ORD. N°1521, de fecha 22 de junio de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente.
3) ORD. N°701/2023, del Director Regional del Servicio Agrícola Ganadero región Metropolitana.

MAT.: Responde solicitud de información respecto al proyecto Parque Capital.

SANTIAGO, 05 de julio de 2023.

A : CLAUDIO TERNICIER GONZÁLEZ
DIRECTOR REGIONAL DEL SERVICIO AGRÍCOLA GANADERO
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO

DE : MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

Con fecha 12 de mayo de 2023, esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "SMA" o "Superintendencia") recibió el oficio del ANT. N°3), mediante el cual se solicitó reconsiderar el pronunciamiento contenido en el oficio del ANT. N°2), que dio respuesta al oficio del ANT. N°1).

Al respecto, cabe tener presente que el artículo segundo de la Ley N°20.417 crea a la Superintendencia del Medio Ambiente y fija su ley orgánica (en adelante, "LOSMA") que, en su artículo 1°, define a la Superintendencia como un servicio público funcionalmente descentralizado, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, y sometido a la supervigilancia del Presidente de la República a través del Ministerio del Medio Ambiente, que tiene por objeto, de acuerdo a su artículo 2°, ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y la 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 establezca la ley, encontrándose facultada, de manera exclusiva, para imponer sanciones de conformidad a lo señalado en su ley orgánica.

Mediante el Oficio del ANT. N°1) el Director Regional del Servicio Agrícola Ganadero de la región Metropolitana (en adelante, "SAG"), informó a esta Superintendencia que ante dicha dirección se habían presentado Solicitudes de Informe de Factibilidad para la Construcción (en adelante, "IFC") de proyectos ubicados en el Condominio Parque Capital Centro Industrial, comuna de Lampa, por parte de Parque Capital S.A. y otras sociedades; y que dichas solicitudes se enmarcaban en la creación de un centro urbano constituido por bodegas de almacenamiento y de procesos industriales. Por lo expuesto, remitió los antecedentes asociados para que esta Superintendencia evaluara una posible elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA"), de acuerdo con lo indicado en el artículo 11 bis de la Ley N°19.300.



Luego, mediante Oficio del ANT. N°2), esta Superintendencia informó al Director Regional del SAG, en lo relevante que, mediante Resolución Exenta N°315, de fecha 18 de febrero de 2020, de la SMA, se inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA en contra de Parque Capital S.A. (en adelante, el "titular"), en relación con el proyecto "Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital" (en adelante, el "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 literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.2) del artículo 3° del Reglamento del SEIA.

Se indicó que el proyecto objeto del procedimiento antedicho considera 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 hectáreas del terreno, pero no incluye los proyectos que los futuros compradores de terrenos puedan ejecutar en ellos.

Se añadió que, con fecha 25 de mayo de 2022, el titular ingresó un escrito ante la SMA, solicitando a 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"*; y que 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.

En cuanto a una posible elusión al SEIA, esta Superintendencia informó al Director Regional del SAG que *"(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"*.

Además, con relación a la referencia al artículo 11 bis de la Ley N°19.300, se indicó que 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 existiendo una unidad de proyecto; y que *"(...) el titular 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"*.

Pues bien, mediante el oficio del ANT. N°3) el Director Regional del SAG solicitó reconsiderar el pronunciamiento antedicho, teniendo a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Son predios contiguos que, en su conjunto, abarcan una superficie de 91,97 hectáreas.
- 2) Los proyectos tienen el mismo objetivo: la construcción de centros de distribución y oficinas, totalizando una superficie de construcciones de 43,62 hectáreas.
- 3) El propietario de 20 de las solicitudes corresponde a Parque Capital S.A.
- 4) Las construcciones objeto de las solicitudes de IFC, se emplazarían sobre suelos de importancia agrícola, Clase Capacidad de Uso de Suelo II y III.



- 5) El conjunto de proyectos podría corresponder, como causal de ingreso, al literal h) del artículo 3° del Reglamento del SEIA.
- 6) Los predios se emplazan en un área que cuenta con la RCA N°473/2017, que Califica Ambientalmente el proyecto "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial", la cual ingresó en esa oportunidad por el literal a) del Reglamento del SEIA.

En base a esta última presentación, la SMA ha realizado un nuevo análisis de los hechos del caso, concluyendo que existen indicios suficientes para iniciar una investigación por elusión al SEIA, con relación no sólo a las obras que dieron origen al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso rol REQ-022-2019, sino también a las eventuales construcciones que se levanten en el predio.

Precisamente, Parque Capital S.A. avanza en la habilitación de un futuro foco de desarrollo industrial en el Condominio Parque Capital que considera, entre otras cosas, construcciones, proveyendo de un entorno con condiciones mínimas para ello.

Efectivamente, hay prueba fuerte de que su proyecto de condominio industrial considera edificaciones con destino industrial, en base a la promoción de éste y de las 20 solicitudes de IFC que se han ingresado a la Dirección Regional del SAG a nombre del propio titular.

En consecuencia, los antecedentes proporcionados por su autoridad serán remitidos a la División de Fiscalización de la SMA, para efectos de que se verifiquen los hechos indicados y se compruebe la unidad de proyecto entre las obras de urbanización del proyecto "Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital" y las obras de edificación que se pretenden erigir en cada uno de los lotes del lugar de emplazamiento de éste.

Cabe hacer presente que el procedimiento administrativo de requerimiento rol REQ-022-2019 no se encuentra terminado. Precisamente, si bien el titular ingresó voluntariamente una Declaración de Impacto Ambiental del proyecto investigado al SEIA, esta Superintendencia no ha dictado un acto que dé término al procedimiento. Por lo tanto, cualquier ampliación en la investigación de la elusión será abordada en el expediente ya iniciado.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

KBW/ODLF/FSM.

Distribución por DocDigital:

- Dirección Regional Metropolitana del Servicio Agrícola Ganadero. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.

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°14.819/2023.