

**EN LO PRINCIPAL:** TÉNGASE PRESENTE Y ACOMPAÑA CRONOGRAMA; **EN EL OTROSÍ:** ACOMPAÑA DOCUMENTOS.

## SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

**FERNANDO MOLINA MATTA**, en representación de **PARQUE CAPITAL S.A.**, en procedimiento de “*Requerimiento de ingreso*” de referencia **REQ-022-2019**, al Sr. Superintendente de Medio Ambiente, digo:

En el marco del procedimiento de elusión al ingreso al SEIA de la referencia se ha solicitado informa al Servicio de Evaluación Ambiental, conforme lo dispone el artículo 3, literal i) de la Ley 20.417, gestión que aún se encuentra pendiente.

Sin perjuicio de los antecedentes ya entregados, es necesario hacer presente diversas consideraciones de relevancia para los efectos del presente procedimiento.

En primer término, es necesario informar que mi representada ha **decidido someter al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, la segunda etapa del proyecto**, para cuyos efectos ya ha contratado los servicios de una consultora ambiental especializada en este tipo de gestiones como se acreditará en esta presentación.

En este sentido, el **cronograma relativo a la elaboración y tramitación de la DIA para la Etapa II del Proyecto Centro Industrial**, considerará los siguientes hitos:

- Fecha de inicio de elaboración de la Línea Base de la DIA: diciembre de 2021.
- Fecha expediente o aquella en que se contaría con la DIA: abril de 2022.
- Fecha ingreso al SEIA: mayo de 2022.
- Fecha de aprobación estimada (tomando en consideración los plazos legales): noviembre de 2022.

Se hace presente, además, que la Línea de Base ya se encuentra en elaboración por la empresa Gestión Ambiental S.A, acompañándose al presente escrito en el otrosí tanto la propuesta económica y técnica como la orden de compra respectiva.

También se informa que en la DIA se incluirá un Compromiso Ambiental Voluntario consistente en informar a esta Superintendencia de Medio Ambiente cada vez que se produzca la enajenación de uno de los sitios resultantes de la subdivisión.

Con esta información, se estima que sin perjuicio de las consideraciones ya indicadas, el presente procedimiento carecería de objeto en tanto someterá la Segunda Etapa al SEIA.

Sin perjuicio de lo anterior, también resulta necesario complementar la presentación efectuada en este procedimiento que permiten confirmar los asertos que efectuaron en el sentido que el supuesto en que se basa la posible elusión, que se habrían enajenado una parte sustantiva de los sitios que conforman el Condominio, no sería efectivo, ya que las transferencias responden a una operación de financiamiento.

En efecto, de las 97 unidades enajenables que componían el Proyecto, solamente a la fecha, 11 han sido enajenadas entre Parque Capital S.A. y actuales propietarios de esas unidades, las que están destinadas a desarrollar proyectos de sus propietarios, mientras que las restantes enajenaciones consistieron en títulos traslativos de dominio, celebrados entre mi representada y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., con la única finalidad de obtener financiamiento para el Condominio Industrial. Dicho financiamiento se llevó a cabo mediante una estructura de financiamiento habitual en el mercado inmobiliario, consistente en que un financista adquiere uno o más terrenos a un precio determinado, los que son simultáneamente entregados en arrendamiento al respectivo deudor, **obligándose en el mismo acto dicho deudor a re-comprarlos en un precio determinado dentro de un plazo también acordado.** Para mayor claridad, la estructura de financiamiento mediante bodegaje de suelos, es idéntica a un leasing, salvo una diferencia: en el leasing el deudor tiene la opción de recomprar los activos arrendados, mientras que **en el bodegaje de suelos el deudor (Parque Capital S.A.) se encuentra obligado a recomprar los terrenos.**

Es necesario consignar que esta recompra ya se efectuó y, por ende, los lotes están nuevamente en el patrimonio de Parque Capital S.A. Parque Capital S.A. refinanció los referidos lotes mediante un mutuo hipotecario.

Para dichos efectos, se adjuntan los documentos que dan cuenta de dicha operación de financiamiento, de la recompra por parte de Parque Capital S.A. y de la operación de financiamiento vigente:

- (i) Escritura pública de fecha 5 de septiembre de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, repertorio número 11.393/2014, mediante la cual Parque Capital S.A. (antes denominada “Ciudad Modelo S.A”) vendió a Penta Vida Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. **85 unidades enajenables del Proyecto** junto con algunos derechos de agua del Condominio.
- (ii) Escritura pública otorgada inmediatamente después de aquella referida en el literal (i) anterior, de la misma fecha, 5 de septiembre de 2014, otorgada en la misma notaría, Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, repertorio número 11.394/2014, mediante la cual Parque Capital S.A. (antes denominada “Ciudad Modelo S.A”) y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. suscribieron un contrato de **arrendamiento y promesa de compraventa** en el cual la segunda **dio en arrendamiento y prometió vender a la primera, quien a su vez recibió en arrendamiento y prometió comprar a la segunda,**

**las 85 unidades enajenables del Proyecto junto con los derechos de agua** en distintos plazos, para que en un plazo máximo de 180 meses, **esto es, hasta el 5 de septiembre de 2029, Parque Capital S.A. haya adquirido nuevamente la totalidad de las 85 unidades del Proyecto y los derechos de agua** enajenados a Penta Vida Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. bajo el numeral (i) anterior.

(iii) Modificaciones al referido contrato de arrendamiento y promesa de compraventa: Dos modificaciones al contrato de arrendamiento y promesa de compraventa que tuvieron como objeto la recompra de determinadas unidades que hizo Parque Capital S.A. para posteriormente vendérselas a terceros, según se indica a continuación:

- a. Escritura pública de fecha 13 de noviembre de 2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, repertorio número 18.579/2015, mediante la cual Parque Capital S.A. y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. modificaron por segunda vez el contrato de arrendamiento y promesa de compraventa, **eliminando la unidad S5-2 de la descripción de los inmuebles arrendados y prometidos vender**. Dicho inmueble fue adquirido directamente por Parque Capital S.A. y vendido posteriormente a Soluciones Constructivas Ferrogroup Limitada.
- b. Escritura pública de fecha 16 de noviembre de 2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, repertorio número 34.783/2016, mediante la cual Parque Capital S.A. y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. modificaron por tercera vez el contrato de arrendamiento y promesa de compraventa, **eliminando las unidades S3a-1 y S3a-2 de la descripción de los inmuebles arrendados y prometidos vender**. Dichos inmuebles fueron adquiridos directamente por Parque Capital S.A. y vendidos posteriormente a Marítima Valparaíso-Chile S.A.

(iv) Escritura Pública de Compraventa suscrita entre Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A y Parque Capital S.A., de fecha 30 de septiembre de 2020, suscrita ante la Notario Titular de la Trigésima Octava Notaría de Santiago doña María Soledad Lascar Merino, anotada bajo repertorio N° 135.721-2020.

En la referida compraventa Parque Capital S.A. **ejerció la opción de compra sobre 82 unidades y derechos de agua, las cuales conformaban la totalidad de las unidades y derechos de agua que se encontraban arrendados y prometidos vender**, de acuerdo al contrato de arrendamiento y promesa de compraventa singularizado en el numeral (ii) anterior (Se excluyen las unidades S Cinco-Dos, S-Tres a-Uno, S-Tres a-Dos que habían sido previamente recompradas según lo señalado anteriormente).

En la referida compraventa se da cuenta, en la cláusula quinta, apartado segundo, que la **venta viene a dar cumplimiento del ejercicio anticipado de la promesa de compraventa** (según lo explicado más arriba).

- (v) Escritura Pública de Mutuo Hipotecario suscrita entre Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A y Parque Capital S.A., de fecha 30 de septiembre de 2020, suscrita ante la Notario Titular de la Trigésima Octava Notaria de Santiago doña María Soledad Lascar Merino, anotada bajo repertorio N° 135.722-2020 con el cual **Parque Capital S.A. refinanció las 82 unidades y los derechos de agua del Condominio** adquiridos de Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., según lo ya expuesto.

Esta documentación da cuenta de lo apuntado en el escrito de traslado, en el punto (ii)<sup>1</sup>, en el sentido de que **no se cumplió el requisito de “factibilidad económica” planteado por la SMA.** En otras palabras, la compraventa efectuada por Parque Capital S.A. a Penta solamente fue **una operación de financiamiento y no un traspaso con el objeto real y efectivo de transferir el dominio a terceros.**

Por lo tanto, y según se sostuvo en el escrito, **únicamente se han enajenado 11 unidades entre Parque Capital S.A. y actuales propietarios de las unidades destinadas a desarrollar proyectos en ellas, y no 92 como plantea la SMA.**

Todo lo anterior, sin perjuicio que, cómo también se explicó en el escrito, **el éxito comercial (“factibilidad económica”) era un presupuesto para ejecutar eventualmente la Etapa II** y no, como erradamente se señaló, una condición de sometimiento al SEIA.

Finalmente, es necesario recalcar que a la fecha, Parque Capital S.A. no ha ejecutado ni iniciado la ejecución de la Etapa II de su Condominio tipo B industrial, por lo que ninguna de sus partes, obras o acciones se encuentran en proceso de ejecución. Tal como la ley lo dispone, esta parte no tiene duda alguna que previo a ejecutar dichas obras, correspondientes a la etapa dos del proyecto, éstas serán sometidas a las evaluaciones ambientales pertinentes.

Sin otro particular, atentamente,

**POR TANTO,**

**AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE, PIDO** tener presente lo expuesto y, en definitiva, por acompañado el cronograma.

---

<sup>1</sup> Ver páginas 11 y siguientes del escrito de Traslado.

**OTROSÍ: SOLICITO A US.** tener por acompañado los siguientes documentos en la forma legal que corresponda:

1) **Propuesta SGA** N° 323-21 Rev. 2 “*Elaboración y Tramitación de una Declaración de Impacto Ambiental para Etapa 2 Proyecto Parque Capital*”, de fecha 10 de diciembre de 2021, elaborada por Gestión Ambiental S.A.

2) **Orden de Compra** N° 102487, de fecha 16 de diciembre de 2021, emitida por Parque Capital S.A. al proveedor Gestión Ambiental S.A. por el servicio “*Elaboración y Tramitación de una Declaración de Impacto Ambiental para Etapa 2 Proyecto Parque Capital*”, estado aprobado.

3) Carpeta intitulada “*Dominios Vigentes Parque Capital*”, que contiene los **84 certificados de dominios vigentes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago** que acreditan el dominio de Parque Capital S.A. sobre los sitios pertenecientes al denominado Condominio Parque Capital o Centro industrial: A) **S10-1**; B) **S11-1**; C) **S11-2**; D) **S12-1**; D) **S12-2**; E) **S1A-4**; F) **S1A-5**; G) **S1A-6**; H) **S1A-7**; I) **S1B-1**; J) **S1B-2**; K) **S1B-3**; L) **S2-1**; M) **S2-10**; N) **S2-2**; O) **S2-3**; P) **S2-4**; Q) **S2-5**; R) **S2-6**; S) **S2-7**; U) **S2-8**; V) **S2-9**; W) **S3a-3**; X) **S3a-4**; Y) **S3a-5**; Z) **S3b-1**; AA) **S3b-2**; AB) **S3b-3**; AC) **S3c-1**; AD) **S3c-2**; AE) **S3c-3**; AF) **S3c-4**; AG) **S3c-5**; AH) **S3d-1**; AI) **S3d-2**; AJ) **S4-10**; AK) **S4-11**; AL) **S4-12**; AM) **S4-5**; AN) **S4-6**; AO) **S4-7**; AP) **S4-8**; AQ) **S4-9**; AR) **S6-1**; AS) **S6-10**; AU) **S6-11**; AV) **S6-12**; AW) **S6-13**; AX) **S6-14**; AY) **S6-15**; AZ) **S6-16**; BA) **S6-17**; BB) **S6-18**; BC) **S6-19**; BD) **S6-2**; BE) **S6-20**; BF) **S6-21**; BG) **S6-22**; BH) **S6-23**; BI) **S6-3**; BJ) **S6-4**; BK) **S6-5**; BL) **S6-6**; BM) **S6-7**; BN) **S6-8**; BO) **S6-9**; BP) **S8a-1**; BQ) **S8a-2**; BR) **S8a-3**; BS) **S8b-1**; BU) **S8b-2**; BV) **S8b-3**; BW) **S8b-4**; BX) **S8b-5**; BY) **S8b-6**; BZ) **S8c-1**; CA) **S8c-2**; CB) **S9-1** y CC) **S9-2**.

4) Escritura pública de Compraventa entre Ciudad Modelo S.A (actualmente Parque Capital S.A.) y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., de fecha 05 de septiembre de 2014, suscrito ante el Notario Titular de la Quinta Notaría de Santiago don Patricio Raby Benavente, anotada bajo repertorio N° 11.393-2014.

5) Escritura Pública donde se da cuenta del “*Ejercicio Anticipado de Contrato Promesa de Compraventa y Término Anticipado de Contrato de Arrendamiento*” suscrita entre Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A y Parque Capital S.A, de fecha 30 de septiembre de 2020, suscrita ante la Notario Titular de la Trigésima Octava Notaria de Santiago doña María Soledad Lascar Merino, anotada bajo repertorio N° 135.719-2020.

6) Escritura Pública de Compraventa suscrita entre Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A y Parque Capital S.A., de fecha 30 de septiembre de 2020, suscrita ante la Notario Titular de la Trigésima Octava Notaria de Santiago doña María Soledad Lascar Merino, anotada bajo repertorio N° 135.721-2020.

7) Escritura Pública de Mutuo Hipotecario suscrita entre Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A y Parque Capital S.A., de fecha 30 de septiembre de 2020, suscrita ante la Notario Titular de la Trigésima Octava Notaria de Santiago doña María Soledad Lascar Merino, anotada bajo repertorio N° 135.722-2020.