

TÉNGASE PRESENTE

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 requerimiento de ingreso al SEIA ya singularizado, el SAG RM mediante Ord. N° 489, de fecha 07 de abril de 2022, ha informado “dentro del marco de la Resolución Exenta N° 354, de fecha 10 de marzo de esta Superintendencia” la presentación de “solicitudes vinculadas a Informes de Factibilidad para la Construcción de proyectos ubicados en el Condominio Parque Capital Centro Industrial, comuna de Lampa”, las que podrían configurar “una posible elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”.

Como es de su conocimiento, la Resolución Exenta N° 354, resuelve “APROBAR el cronograma de ingreso al SELA presentado por Parque Capital S.A., en su carácter de titular del proyecto ‘Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital’, con fecha 22 de febrero de 2022; por lo cual, el ingreso del proyecto al SELA, deberá producirse a más tardar en el mes de mayo de 2022”. Es decir, lo aprobado es la elaboración y tramitación de la DIA de la Etapa II del proyecto “Condominio Industrial Parque Capital” y, por tanto, a las obras comprendidas en dicha Etapa II.

A su turno, el “Condominio Industrial Parque Capital” consiste en un proyecto de urbanización, en el cual en la Etapa I se buscó levantar la condición de inundabilidad recurrente del terreno y se evaluaron obras de urbanización en un área de 161,57 has., mientras que en la Etapa II se evaluarán obras complementarias, igualmente de urbanización, en un área adicional de 237,43 ha. Es decir, en ninguna de las etapas del proyecto considera el desarrollo de las actividades industriales que se puedan desarrollar en su interior, sino que se limita a ejecutar las obras de saneamiento interna necesarias para los futuros proyectos.

Por ello, el SAG ha incurrido en un error, en el cual vincula obras que no tienen relación alguna con la Resolución antes referida. En efecto, 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 Resolución Ex. N° 354.

Las peticiones que cita el SAG, corresponden a obras de construcción y no obras de urbanización. Por lo tanto, son IFC solicitados al amparo del artículo 55 inciso cuarto de la LGUC y no del artículo 55 inciso tercero de la LGUC (como lo son en el caso de las obras de

urbanización de las Etapas I y II). Por otra parte, son obras de construcción que se emplazarán en el área de la Etapa I y no en la Etapa II.

Aún más, ha considerado 4 solicitudes (sitios Sitio S5-4, Sitio S5-2, Sitio S3a-1 y Sitio S4-1) efectuadas por terceros, las que no guardan relación alguna con Parque Capital S.A.

De lo expuesto queda claro que las solicitudes informadas por el SAG no dan cuenta de una elusión al cronograma de cumplimiento aprobado por la Resolución Ex. 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. En otras palabras, son obras de edificación en nada relacionadas a la Etapa II del proyecto.

Por ello, ciertamente, este oficio Ord. N° 489 carece de todo mérito, ya que se refiere a obras que no se relacionan de modo alguno con la Resolución citada, y por el contrario, como se verá, en nada se vinculan con una eventual elusión. El propósito de solicitar dichos permisos es únicamente el dar viabilidad comercial a los futuros desarrolladores, de modo que puedan estar ellos en condiciones de solicitar los permisos de edificación que hagan viable desde el punto jurídico su desarrollo industrial. Por ello, Parque Capital S.A. no ha desarrollado ni desarrollará los futuros proyectos industriales, ya que su objeto es únicamente de dotar de urbanización interna al Condominio.

I. Del propósito de las presentes solicitudes (que se condice con el objeto comercial original del proyecto).

Debemos recordar que el proyecto “*Condominio Industrial Parque Capital*” tiene como objeto levantar la condición de inundabilidad recurrente del terreno y dotarlo de las obras de urbanización interna que permitan su desarrollo, para cuyos efectos fue necesario obtener las autorizaciones ambientales y sectoriales correspondientes. Todo lo anterior, con el propósito que los terrenos queden en situación jurídica y fáctica de poder ser enajenados y que los futuros propietarios edifiquen y desarrollem los proyectos que estimen convenientes, dentro de la normativa legal.

Por ello, un aspecto esencial para el desarrollo del proyecto, es contar con las condiciones jurídicas y dotarlo de las obras interiores que permitan efectivamente la instalación de actividades industriales, en concordancia con los usos de suelo permitidos por el PRMS en el sector.

Para dichos efectos, fue necesario constituir un Condominio Industrial, aprobar las obras de urbanización y levantar la condición de inundabilidad, mediante obras que se ejecutarán sobre el Estero Caren, lo que forzó, atendido el movimiento de tierras necesario para ello, a someter al SEIA el proyecto, sumado a un conjunto de permisos sectoriales.

Si bien todos estos permisos se han obtenido conforme a la normativa vigente, los adquirentes igualmente han sufrido complicaciones a la hora de obtener los Informes Favorables de Construcción (IFC), conforme lo dispone el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, requisito necesario para solicitar posteriormente los permisos de edificación exigidos para el desarrollo de sus proyectos industriales. Además de diversos retrasos, como el que nos convoca, alguno incluso fue en su oportunidad rechazado, motivando una demanda de incumplimiento de contrato, contra Parque Capital, tal como ocurrió con el caso de Danco Servicios Limitada, quien interpuso una demanda arbitral millonaria ante el Sr. Juez Árbitro Víctor Vial Del Rio, amparado en la resolución que le rechazó el IFC, la cual se encuentra actualmente en tramitación.

En tal sentido, ante dicha imposibilidad y con el propósito de dar garantías a los futuros interesados, Parque Capital S.A. se ha visto en la necesidad de solicitar los IFC de la primera etapa, en favor de los futuros propietarios, con el fin que estos puedan tener certeza jurídica y así edificar y desarrollar sus proyectos. Esta corresponde a una exigencia comercial indispensable para hacer viable el desarrollo del proyecto, ya que los actuales interesados han exigido que, previo a adquirir los sitios, estos cuenten con su IFC respectivo, por lo cual se ha hecho constancia expresa en las condiciones de venta de los mismos, que ésta se efectúa con dicha autorización otorgada. Esta “demanda comercial” por sitios en el condominio, es una condición fundamental del desarrollo de las etapas del proyecto, tal como se señala en su Resolución de Calificación (Res. Ex. N° 473/2017).

En ningún momento se ha previsto la ejecución de dichas obras por parte de Parque Capital S.A., siendo consecuente con el objeto del proyecto, el cual según reiteramos, es únicamente habilitar y enajenar los sitios en condiciones jurídicas y físicas para que los futuros propietarios puedan obtener sus respectivos permisos de edificación.

En este sentido, es necesario recordar que el IFC en sí mismo **no habilita la construcción de edificaciones**, tal como lo señala el propio artículo 55 inciso 4 de la LGUC, sino que se requiere el permiso de edificación. En tal sentido, Parque Capital S.A. no ha solicitado, ni solicitará permisos de edificación, toda vez que no pretende efectuar obras de construcción.

Todo ello da cuenta de lo siguiente:

- Las solicitudes de IFC informadas por el SAG en nada se vinculan al cronograma de cumplimiento presentado, ya que tales solicitudes no recaen en obras de la Etapa II, al no tratarse de obras de urbanización y, además, emplazarse, todas ellas, en la Etapa I.
- En ese mismo sentido, estos IFC se han solicitado en virtud del artículo 55 inciso cuarto de la LGUC y no del inciso tercero de dicha normativa.
- Por lo tanto, dichas solicitudes, claramente no dan cuenta, ni remotamente, de una elusión o incumplimiento al cronograma.

- Estas solicitudes de IFC, por obras de edificación, se han presentado con el único fin de cumplir el objetivo comercial del proyecto, esto es, poder enajenar los sitios en condiciones jurídicas y físicas para que sus futuros propietarios puedan obtener sus permisos de edificación.
- Parque Capital S.A. se ha visto forzado a solicitar estos IFC, ya que es la única manera de dar certeza jurídica a los futuros compradores, que el o los terrenos que adquieran permiten efectuar en ellos las construcciones industriales del tipo que los IFC autorizan. Ello fue necesario por la incertidumbre que respecta a ello en algún momento se generó, produciéndose un rechazo de otorgamiento de IFC por parte de la autoridad, lo que motivó la demanda arbitral que hemos hecho mención. Esta situación se encuentra aclarada a partir de la Resolución Exenta 1.182 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda, pero que, a juicio de esta misma autoridad, sólo se vería consolidada al momento de obtenerse los respectivos IFC favorables.
- En tal lineamiento, Parque Capital S.A. presentó estos IFC, con el único objeto de traspasar a los compradores certeza jurídica, en el sentido que, cumpliendo con todos los otros requisitos legales, sus permisos de construcción debieran ser otorgados por la DOM respectiva.
- Por último, Parque Capital S.A. no ha solicitado, ni solicitará, permisos de edificación, que son los que habilitan la construcción, ya que nunca ha sido su objetivo comercial construir para sí o para terceros, en dichos sitios.

Finalmente, y conforme se indicó en la presentación del cronograma, Parque Capital S.A. se ha comprometido a incluir un **Compromiso Ambiental Voluntario en la DIA, etapa II, consistente en informar a la Superintendencia del Medio Ambiente cada vez que se produzca una enajenación de los sitios que forman parte del condominio industrial**, tal como en estos días lo ha hecho con las transferencias efectuadas a la fecha.

Precisamente, el objetivo de tal Compromiso Ambiental Voluntario es que la autoridad pueda tomar conocimiento que los sitios se transfirieron a un tercero y las eventuales obras de edificación y permiso asociado son de responsabilidad del adquirente, así como los eventuales efectos ambientales que se puedan provocar.

POR TANTO,

AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE, PIDO tener presente lo expuesto.

