

**APRUEBA CRONOGRAMA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “ETAPA II Y PROYECTOS A MEDIDA DEL CONDOMINIO INDUSTRIAL PARQUE CAPITAL”, EN EL MARCO DEL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO ROL REQ-022-2019.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 354**

**SANTIAGO, 10 de marzo de 2022**

**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°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 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 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°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto N°31, de 2019, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente; en la Resolución Exenta RA 119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Fiscal; en la RA N°119123/45/2021, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente que nombra Jefa del Departamento Jurídico de la Fiscalía; en la Resolución Exenta N°1158, de 2021, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe/a del Departamento Jurídico; en el expediente de requerimiento de ingreso al SEIA rol REQ-022-2019; y 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**

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) fue creada 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° La letra e) del artículo 3° de la LOSMA faculta a este organismo para requerir de los sujetos sometidos a su fiscalización, la información y datos que sean necesarios para el debido cumplimiento de sus funciones, de conformidad a lo señalado en la referida ley orgánica.

3° Luego, los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA establecen que esta Superintendencia tiene, entre otras funciones y atribuciones, la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "SEA"), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción a los titulares de proyectos nuevos o de resoluciones de calificación ambiental (en adelante, "RCA"), que sometan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") los proyectos, modificaciones o ampliaciones que, conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, requieran contar con una resolución de calificación ambiental.

4° El artículo 8° de la Ley N°19.300, indica 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.

## II. PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA ROL REQ-022-2019

5° En aplicación de estas competencias, mediante Resolución Exenta N°315, de fecha 18 de febrero de 2020, la SMA dio inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al 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-022-2020. Lo anterior, toda vez que luego de una investigación, se levantó la hipótesis de que el proyecto cumple con lo establecido en el artículo 10° letra h) de la Ley N°19.300, y específicamente, con los requisitos desarrollados en el literal h.2) del artículo 3° del RSEIA.

6° Cabe señalar que de acuerdo a lo señalado por el titular en la declaración de impacto ambiental presentada ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "SEA"), el proyecto correspondería a la segunda etapa de un proyecto mayor, el cual corresponde a un "**Condominio Industrial**", en un predio de 399 há. ubicado en Crucero Peralillo S/N, comuna de Lampa.

7° En ese contexto, el titular presentó ante el SEA la Etapa I de dicho proyecto mayor, denominado "Obras de aguas lluvias y saneamiento interno Centro Industrial", calificado ambientalmente favorable mediante la Resolución Exenta N°473, de 25 de octubre de 2017, de la Comisión de Evaluación Ambiental de la región Metropolitana (en adelante, "RCA N°473/2017").

8° Ahora bien, luego de una investigación, la SMA concluyó que el titular se encontraba ejecutando acciones destinadas al desarrollo de la Etapa II de este proyecto, por lo cual dio inicio al REQ-022-2019 mencionado, y confirió traslado al titular para que, en el plazo de 15 días hábiles, hiciera valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estimara pertinentes. Dicho plazo fue extendido por 07 días hábiles, a solicitud del titular, a través de Resolución Exenta N°458, de 2020; y luego suspendido, mediante Resoluciones Exentas N°518, 548 y 575 de 2020.

9° Al mismo tiempo, mediante el Oficio Ordinario N°524, de 25 de febrero de 2020, se solicitó el pronunciamiento del SEA respecto a la tipología configurada para el proyecto. Dicha solicitud fue reiterada por la SMA, mediante el Oficio Ordinario N°2967, de 11 de agosto de 2021.

10° También, mediante Oficio Ordinario N°1420, de 08 de junio de 2020, se requirió de informe a la Oficina Regional Metropolitana del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”), respecto a los antecedentes de tramitación del PAS 160 en el marco de la RCA N°473/2017; y mediante Oficio Ordinario N°1643, de 06 de julio de 2020, se requirió de informe a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región Metropolitana (en adelante, “Seremi Minvu”), en los mismos términos.

11° Con fecha 12 de mayo de 2020, el titular evacuó el traslado conferido, donde se indicó que el titular no se encontraría ejecutando ninguna de las obras asociadas al proyecto.

12° Por su parte, a través de Ordinario N°1131, de 01 de julio de 2020, la Seremi Minvu remitió los antecedentes solicitados; y lo mismo hizo el SAG, mediante Ordinario N°2981, de 15 de octubre de 2020, la Seremi Minvu.

13° No obstante, a la fecha el SEA no ha emitido el informe requerido para dar curso al presente procedimiento, de acuerdo a lo establecido en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA.

### **III. PRESENTACIÓN DEL TITULAR DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 2022**

14° Ahora bien, con fecha 22 de febrero de 2022, don Fernando Molina Matta, en representación del titular, presentó un escrito ante la SMA donde señala lo siguiente:

*“(...) 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 efectúo 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".*

15º En consecuencia, el titular solicita tener presente lo expuesto y por presentado el cronograma de ingreso al SEIA, así como tener por acompañados una serie de antecedentes para probar sus declaraciones.

#### IV. CONCLUSIONES

16º De acuerdo a lo expuesto en la presente resolución, la SMA ha levantado la hipótesis de que el proyecto “Etapa II y Proyectos a Medida del Condominio Industrial Parque Capital” se encontraría en elusión al SEIA, al tratarse de un proyecto que cumple con la tipología descrita en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, y específicamente, con los requisitos desarrollados en el literal h.2) del artículo 3º del RSEIA.

17º No obstante, las obras indiciarias de ejecución del proyecto que justificaban la eventual exigencia de ingreso actual del proyecto al SEIA no implicaron ejecución material, sino que solo constituyeron, como explica el titular, una operación de financiamiento, que ahora permitirá la concreción del mismo.

18º En este escenario, el titular ha manifestado por escrito ante este organismo su voluntad de ingresar el proyecto al SEIA, pese a no haber sido aun requerido por la SMA, lo cual se tendrá presente por la SMA.

19º Ahora bien, este procedimiento aún no ha concluido, toda vez que, si bien el titular ya presentó sus descargos, el SEA no ha emitido aún su informe, lo cual constituye un requisito para el ejercicio de la facultad de la SMA de requerir el ingreso al SEIA, o dar término al procedimiento, según se concluya luego del análisis de los antecedentes y argumentos del caso. Además, la Superintendencia entiende que la elusión solo puede ser descartada una vez que el titular cuente con una resolución de calificación ambiental

favorable, y mientras ello no ocurra el procedimiento debe mantenerse en curso, dado que la evaluación puede no resultar en la corrección de la ilegalidad de la actividad en elusión (por ejemplo, por desistimiento del titular, término anticipado, calificación desfavorable, etc.), o el proyecto podría ser objeto de nuevas denuncias, siendo necesario en estos casos, continuar con la tramitación y, de corresponder, hacer uso de las competencias que el literal i) del artículo 3º de la LOSMA, en relación al literal b) del artículo 35 de dicha norma.

20º Así las cosas, se continuará con la tramitación del presente procedimiento, fiscalizando el cumplimiento del cronograma de ingreso al SEIA presentado, cuyos plazos se consideran idóneos, considerando además que el titular ha adelantado el trabajo de su elaboración desde el año 2021.

21º En virtud de lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

**RESUELVO:**

**PRIMERO:** **TENER PRESENTE** lo expuesto por el Parque Capital S.A. en el escrito de 22 de febrero de 2022.

**SEGUNDO:** **APROBAR** el cronograma de ingreso al SEIA 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 SEIA, deberá producirse a más tardar **en el mes de mayo de 2022.**

**TERCERO:** **REQUERIR** a Parque Capital S.A. informar a la SMA una vez que se haya dado cumplimiento al ingreso del proyecto al SEIA.

**CUARTO:** **FORMA Y MODO DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA.** Los antecedentes requeridos deberán ser acompañados en un escrito en formato *word* o *pdf*, contenido en soporte digital (CD o DVD), presentado mediante una carta conductora en la Oficina de Partes de esta Superintendencia, ubicada en calle Teatinos N°280, piso 8º, comuna y ciudad de Santiago.

No obstante, dadas las circunstancias actuales relacionadas con el brote de COVID-19, es posible realizar el ingreso de documentación ante la SMA mediante correo electrónico dirigido a la dirección [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), entre 9:00-13:00 hrs, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA **REQ-022-2019**. El archivo ingresado no deberá tener un peso mayor a 10 megabytes. Adicionalmente, todo ingreso deberá remitir los antecedentes en su formato original (.kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros) que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, como en una copia en PDF (.pdf). En el caso de mapas, se requiere estos sean ploteados, y ser remitidos también en copia en PDF (.pdf). Junto con ello, en caso que la información que deba remitir a este servicio conste en varios archivos, deberá realizarlo mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando el vínculo correspondiente. Para ello, deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato, en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

**QUINTO:** **PREVENIR** que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8º de la ley N°10.300, las actividades que han evitado el SEIA, no podrán seguir ejecutándose, mientras no cuenten con una resolución de calificación ambiental que lo autorice.

**SEXTO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4º del Título III de la LOSMA, artículo 56, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Tribunal Ambiental, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contados desde la notificación de esta resolución. Lo anterior, sin perjuicio de los medios de impugnación que establece la Ley N°19.880.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**

**EMANUEL IBARRA SOTO  
FISCAL  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

BMA/TCA

**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.:**

- [igrinbergs@patio.cl](mailto:igrinbergs@patio.cl)
- [fmolina@grupoevans.cl](mailto:fmolina@grupoevans.cl)
- Servicio de Evaluación Ambiental región Metropolitana.
- Fiscal, SMA.
- Departamento Jurídico, SMA.
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, SMA.
- Oficina de Partes, SMA.

REQ-022-2019

Expediente ceropapel N°3691/2022



Código: 1646961900944

verificar validez en

<https://www2.esigner.cl:8543/EsignerValidar/validar.jsp>