

POR AZUCENA GONZÁLEZ

CINCO GRUPOS DE SOCIOS Y EL MILLONARIO PLAN PARA AMPLIARLO: LOS RESERVADOS DATOS DE PARQUE CAPITAL

Hoy el proyecto de casi 400 hectáreas en Lampa está en la palestra pública como una de las aristas que explotó a partir del Caso Audio. Hace casi dos décadas, en parte del paño iba a estar la Ciudad Azul. Hoy los socios que llevan a cabo la iniciativa jinetean una inversión por unos US\$ 47 millones para ampliarlo a su segunda fase, aunque se acaban de topar con un rechazo en el sistema medioambiental, luego de que Conaf cuestionara el resguardo del bosque nativo, a lo que la firma reclamó. Y para hacer frente a las dudas sobre cómo se trató el pedido de los permisos de la primera fase, hace una semana partió una auditoría externa para verificar que toda la tramitología que rodeó al proyecto estuvo en regla.



Este lunes fue el turno del ex ministro de Vivienda Felipe Ward, y el jueves, del exseremi de la cartera, Manuel José Errázuriz. Ambos concurrirán a las dependencias de la Fiscalía a declarar, luego de que se destapara una de las aristas del Caso Audio, la de Parque Capital. Un proyecto de desarrollo industrial en Lampa que, a partir de chats hallados en el teléfono de Luis Hermsilla -quien cumple prisión preventiva por el Caso Audio- se develaron gestiones del abogado para acelerar trámites que permitieran llevar a cabo la iniciativa.

El caso alcanzó al exministro del Interior Andrés Chadwick, y en los chats que Hermsilla tuvo particularmente con Francisco Ferres, abogado de Parque Capital -a partir de los que el Ministerio Público indaga eventual

tráfico de influencias-, aparece Ferres urgido por obtener con la ayuda y contactos de Hermsilla con personeros y autoridades del gobierno de Sebastián Piñera 2, los denominados Informe de Factibilidad de Construcción (IFC) de parte del Minvu. Se trata de un documento indispensable para que cada comprador de paños en el proyecto industrial pudiera luego pedir los permisos de edificación de sus iniciativas.

En medio de este panorama y tal como Grupo Patio ya lo hizo para pesquisar si había facturas falsas relacionadas a sus sociedades al explotar el caso Factop, para lo que contó con la asesoría de EY y Deloitte -la primera como revisora de una auditoría interna y la segunda en un proceso externo-, ahora hace una semana acaba de contratar otra auditoría externa para revisar la permisología que

rodeó al proyecto Parque Capital. Una iniciativa que es administrada por Grupo Patio a través de una filial, pero en la que en realidad participan cinco grupos de socios distintos que hoy puján además por llevar a cabo una millonaria segunda etapa.

Una reserva Cora y la Ciudad Azul

Son casi 400 hectáreas ubicadas en Lampa, cuyo origen son dos paños, los que dieron origen a lo que hoy es Parque Capital. El primero devino de una reserva Cora, un terreno de 278 hectáreas, que en los '80 estaba en manos de la familia Menichetti, en ese entonces en manos del patriarca Eduardo Menichetti Arias y sus hijos Atilio y Eduardo Menichetti Fuente, este último conocido ex dirigente de Colo Colo, quien fue presidente de este club deportivo a inicios de los '90,

fallecido en 2007.

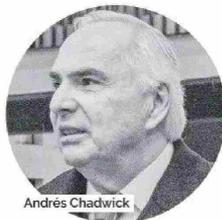
De vecino estaba otro paño, ligado al club deportivo de la Universidad de Chile, de unas 122 hectáreas, donde este club soñaba ya en esos años con instalar allí su Ciudad Azul. Pero el destino quiso otra cosa, y en 2007, en medio de un proceso que llevó el síndico de quiebras José Manuel Edwards -padre de Rojo Edwards-, la Corfuch vendió el paño a la sociedad Gestión y Desarrollo Patio S.A., quien presentó la mejor oferta en el remate de este activo. Y al año siguiente, 2008, ambos grupos unificaron los terrenos, para hacer un proyecto, en el cual la familia Menichetti aportó su terreno a la sociedad. En esa época Cristián Menichetti Piliasi, hijo de Eduardo Menichetti Fuente, ya era socio de Patio, situación que este 2024 varió, pues vendió su 5% y si bien



Manuel José Errázuriz



Felipe Ward



Andrés Chadwick

se mantiene como gerente de operaciones de Patio, también tiene pactada su salida ejecutiva de esta compañía.

El concepto ya en 2008 fue proyectar un complejo industrial, habida cuenta de la ubicación, cercano al aeropuerto, autopistas y otros barrios industriales ya instalados. Hoy, además, está planificado que por un sector de Parque Capital pase el trazado del segundo anillo vial de la RM que se proyecta adicional al ya existente anillo de Américo Vespucio.

Cinco grupos de socios

Hoy la propiedad de Parque Capital es más diversa y está conformada por cinco grupos de socios, por lo que bajo la normativa de la

ramas Menichetti, Carolina Menichetti y Sylvia Pilasi, por la primera y Atilio Menichetti, por la segunda. Y dos directores son nombrados con votos de Grupo Patio, que son el economista Patricio Rojas y José Antonio Weiffenbach, el gerente general de Petra, el family office de Gabriela Luksic.

El administrador de Parque Capital es la sociedad El Ciruelo, parte del Grupo Patio, y a su vez a través de otra sociedad, Gestión y Desarrollo, administra el condominio.

16 IFC pedidos y dos demandas arbitrales

En total, son exactas 399,04 hectáreas brutas ubicadas en Lampa, de las cuales "vendibles" son 298,15 hectáreas. Todo en un terreno definido como zonas de Interés Silvoagropecuario Mixto (Isam 6), según el PRMS -el Plan Regulador Metropolitano de Santiago- desde 1997, característica que permite distintas tipologías de industrias.

La iniciativa está desarrollada como un condominio industrial -no loteo-, lo que implica que hay una copropiedad para la mantención de calles, retiro de basura, entre otros servicios, y que no dependan del municipio de Lampa para estas necesidades. El proyecto está dividido en dos etapas. La primera de 161 hectáreas, ya en ejecución en virtud de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) obtenida en 2017, que considera 30 sitios totales, de los cuales ha vendido 15.

Respecto de esta primera etapa, fue el SAG quien activó una denuncia ante la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA) cuestionando que Parque Capital hubiera hecho solicitudes de los ahora famosos IFC, entendiendo aquel servicio que ante tales pedidos Parque Capital quería entrar a una fase constructiva, por lo que en esa lógica debía contar con un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) y no sólo DIA.

Parque Capital contestó a la SMA y en un documento fechado el 5 de diciembre de 2023, la firma detalló cada uno de los proyectos a ejecutarse en Parque Capital, su estado, y el porqué de los pedidos de IFC. "Producto de las dificultades que han sufrido los futuros adquirentes para obtener los IFC fue necesario realizar gestiones destinadas a lograr su emisión. Ello como el único modo para asegurar condiciones jurídicas adecuadas para los futuros adquirentes y con ello permitir que los futuros adquirentes cuenten con la seguridad de que van a poder llevar a cabo sus proyectos", dice parte de la respuesta a la SMA.

En el detalle, Parque Capital explicó que a la fecha ha solicitado en forma directa 16 IFC, "pero lo ha hecho exclusivamente a favor de los futuros adquirentes de proyectos y sin que tenga por objeto que Parque Capital ejecute las obras ni obtenga los permisos de edificación asociados a los IFC", dijo, responsabilizando al SAG de ello. "Parque Capital se vio forzado a pedir los IFC a favor de los futuros adquirentes, ya que el SAG ha puesto trabas a los propietarios, rechazado algunos de ellos y dilatando su pronunciamiento respecto

EN LA VOTACIÓN DEL PROYECTO EN LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL QUE RECHAZÓ LA SEGUNDA FASE DE LA INICIATIVA, SÓLO HUBO UN VOTO DISIDENTE, EL DE LA ACTUAL SEREMI DE VIVIENDA, QUE OPTÓ POR APROBAR.

de otros", apuntó. Y acto seguido, la compañía develó que producto de esta situación, terceros adquirentes han demandado "por supuestos incumplimientos de la sociedad, al no haber generado las condiciones para obtener los IFC", que es un trámite indispensable para obtener los permisos de edificación de futuros proyectos de esos adquirentes.

En 2019 fue demandada en sede arbitral por la sociedad Danco Servicio Limitada, ante el árbitro Víctor Vial, dado que la empresa en su momento no había podido obtener el IFC en la propiedad que había adquirido. "Dicho juicio millonario continúa hasta la fecha", dijo Parque Capital. Danco es un family office vinculado a la familia Furman y por Parque Capital este juicio lo lleva el abogado Sebastián Oddó. Otra de las compañías que activó una demanda arbitral fue Transam, un operador de agencia de Aduanas, vinculado a la familia Serrano, en este caso por incumplimiento de promesa de compraventa. Ocurrió que como no se cumplió con el IFC dentro del plazo y no se concretó la venta, Transam demandó también en sede arbitral por ese incumplimiento.

Parque Capital insistió en su respuesta en que ella no ejecuta los proyectos para los cuales solicita los IFC, por lo que este modelo de venta no constituía una elusión ni fraccionamiento. En esa línea detalló cuatro predios vendidos a distintas sociedades dependientes de un fondo público ligado a Credicorp Capital, para los que solicitó IFC genéricos, para que el propietario desarrolle. En dos casos los respectivos IFC fueron aprobados tanto por el Minvu y el SAG, y en dos estaban pendientes, al menos con los datos al 5 de diciembre de 2023.

Cercanos a la compañía explican que contrario a todo lo dicho, los IFC son un permiso que, teniendo una DIA y estando en la zona Isam 6, corresponde ser entregado. Un instructivo del Seremi Minvu da cuenta de que, según la normativa, los plazos de entrega son 30 días, desde el ingreso de una solicitud.

El espino y la Conaf

Fue en junio de 2022 que Parque Capital ingresó a tramitación al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), para proceder a desarrollar la segunda etapa del complejo, un total de 240 hectáreas y con una inversión por US\$ 46,59 millones, cifra con la que

aumentaba en casi nueve veces la inversión materializada en la primera etapa, que implicó US\$ 5,45 millones, lo que se explica porque las obras de urbanización de la segunda etapa son mucho más grandes.

Luego del proceso de evaluación que duró dos años, el 25 de junio pasado se desarrolló la sesión de la Comisión de Evaluación Ambiental (Coeva), por videoconferencia, en la que se analizó el proyecto, con la asistencia de la delegada presidencial Constanza Martínez, del director regional del SEA, Arturo Farías, y de los seremis de Obras Públicas, Vivienda, Agricultura, Salud, Desarrollo Social, Economía, Energía y Medio Ambiente. Y como invitado -pues había solicitado intervenir-, el abogado Fernando Molina, como representante del proyecto, quien dio más detalles de la iniciativa global. Dijo que, de las 400 hectáreas totales, la iniciativa consideraba 26 de hectáreas de áreas verdes de acceso público. "Se ha limitado la posibilidad de industrias peligrosas, estableciendo compromisos voluntarios que se limitan solamente a (industrias) carácter molesto", añadió el abogado en la sesión.

¿La piedra de tope? La intervención del bosque nativo, en particular de la especie acacia caven, más conocido coloquialmente como espino, un gran "pero" levantado particularmente como bandera por la Conaf, cuyos representantes estuvieron presentes en la sesión. "Faltaba y ahí (sic) una mala caracterización del bosque, por lo tanto, no sabemos cuánto es lo que se va a cortar efectivamente y si no tenemos la cantidad efectiva de la superficie a intervenir, no tenemos certeza de la superficie que va a ser reforestada", dijo Rodrigo Illesca, el director Conaf de la RM, quien puntualizó que la firma tuvo tres chances, a partir de oficios del organismo de julio 2022, marzo 2023 y junio 2024, de "hacer una correcta identificación del boque nativo que iba a ser intervenido", añadió.

El titular del proyecto defendió lo obrado y planteó que existía una "diferencia técnica" con Conaf en torno a lo que se considera o no parte del bosque. El abogado Fernando Molina destacó además el aporte que haría el proyecto a la comuna de Lampa y en la evacuación de aguas lluvias.

Sin embargo, no convención y ya en la etapa de votación, casi todos los integrantes de la instancia aprobaron el Informe Consolidado de Evaluación (ICE) que recomendó rechazar el proyecto y, por tanto, rechazaron la iniciativa. Hubo sí una excepción: la seremi de Vivienda, Carolina Casanova Romero, quien dijo: "Yo voy a discrepar, porque precisamente a propósito del informe que yo tengo, tengo la información y voy a votar sectorialmente en consecuencia (.) Yo rechazo el informe y apruebo el proyecto".

Así las cosas, el 26 de agosto pasado Parque Capital reclamó a la decisión tomada por la Coeva. En el escrito, firmado por el gerente general de Parque Capital, Sebastián Ulloa Rodríguez, el ejecutivo hizo patente que la compañía se comprometía a considerar como parte de la obligación de reforestación un total de 3,067 hectáreas, sin perjuicio de hacer ver que discrepaba del criterio por el cual se rechazó la iniciativa en el tema del bosque nativo.

Ante la reclamación, ahora el proyecto está en la cancha de la dirección ejecutiva del SEA, o sea, de Valentina Durán. +



CMF carece de controlador. El 39,95% está en manos de Grupo Patio. El 24,97% lo detenta la sociedad Inversiones MP, que remite a las iniciales de la familia Menichetti Pilasi, de la rama del fallecido Eduardo Menichetti Fuente y su familia, los cuatro hijos Cristián, Eduardo, Carolina y Francisca Menichetti Pilasi y su madre Sylvia Pilasi. Otro 16,9% está en manos de la Sociedad Invermeta, de la familia de la rama de Atilio Menichetti. El 9,43% está en manos de Inversiones Azucenas, que integra un grupo de inversionistas como Cristián Cahe, y dos empresarios no vinculados a Patio: Rodrigo Páez y Patricio Baeza. Y otro 8,7% integran un grupo de inversionistas más pequeños, básicamente personas naturales.

Conforme a este accionariado, el directorio sigue la siguiente correlación de fuerzas: Patricio Baeza es su presidente, en una mesa que integran tres representantes por las dos