

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO “CENTRO LOGÍSTICO DE
VEHÍCULOS BODEGAS SCHIAPPACASSE” Y CONFIERE
TRASLADO A SU TITULAR INMOBILIARIA E
INVERSIONES SCHIAPPACASSE LIMITADA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°561

Santiago, 03 de abril de 2025

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 Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 16 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-002-2025; 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°2207 de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; y, en la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija norma sobre exención del trámite de toma de razón.

RESUMEN

Se inicia procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra del titular Inmobiliaria e Inversiones Schiappacasse Limitada, por la ejecución de su proyecto “Centro logístico de vehículos Bodegas Schiappacasse”, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental. Lo anterior, con el objeto de recabar antecedentes que permitan a esta Superintendencia del Medio Ambiente determinar si corresponde o no exigir el ingreso del proyecto a dicho sistema.

CONSIDERANDO

1° La letra i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300 debieron

someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), el ingreso a dicho sistema del Estudio o Declaración de Impacto Ambiental que corresponda.

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2° Inmobiliaria e Inversiones Schiappacasse Ltda. (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Centro logístico de vehículos Bodegas Schiappacasse” (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable “Bodegas Schiappacasse - San Bernardo” (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en camino El Oliveto, parcela 4, sitio 59, comuna de Talagante, Región Metropolitana de Santiago.

3° El referido proyecto consiste en un centro logístico de recepción y distribución de vehículos livianos, medianos y pesados, el que cuenta con patios de estacionamiento para aproximadamente 16.523 vehículos, instalaciones de servicio para limpieza, reparación y accesorios de los vehículos que se despachan desde el centro, emplazado en una superficie de 188 hectáreas. Adicionalmente, el proyecto almacena sustancias inflamables, consistentes en diésel y gasolina.

II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

A. Denuncias

4° Mediante el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, se aborda la denuncia incorporada en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Denuncia consideradas en el procedimiento de requerimiento de ingreso

N°	ID	Fecha de ingreso	Materias denunciadas
1	438-XIII-2020	29-12-2020	Ejecución de proyecto sin RCA. Se señala que desde el 2003 la empresa ha ido ampliando su área de ocupación de suelos, superando las 20 hectáreas. Se han realizado extracciones de áridos, reparación de vehículos, cabinas de granalla, talleres de pintura, todo lo que se encuentra relacionado con logística de almacenaje.

Fuente: Elaboración propia conforme a la denuncia recibida.

B. Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente

5° La denuncia anterior dio origen a una investigación por parte de esta Superintendencia, en la cual se realizaron las siguientes diligencias:

- Con fecha 13 de agosto de 2021, funcionarios/as de la Oficina Regional Metropolitana realizaron una inspección ambiental a la UF.
- Con fecha 26 de noviembre de 2024, se efectuó una segunda inspección ambiental a la UF.
- Mediante la Resolución Exenta N°91, de 19 de enero de 2021, se requirió información al titular. Este dio respuesta con fecha 03 de marzo de 2021.
- Mediante el acta de inspección de 26 de noviembre de 2024 y la Resolución Exenta N°2346, de 16 de diciembre de 2024, se requirió información adicional al titular.
- Adicionalmente, se realizó un análisis de imágenes satelitales a través de la plataforma de Google Earth.

6° Finalmente, la División de Fiscalización derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2021-71-XIII-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

III. HECHOS CONSTATADOS

7° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto consiste en un servicio integral de logística automotriz, con unidades de transporte de vehículos nuevos y servicios de preparación de los vehículos para entrega a distribuidoras de vehículos.

(ii) El recinto cuenta con catorce patios de almacenamiento temporal de vehículos nuevos, con capacidad de 16.500 vehículos menores. En tal sentido, los patios de acopio se arriendan a las distribuidoras para el aparcamiento temporal de vehículos nuevos.

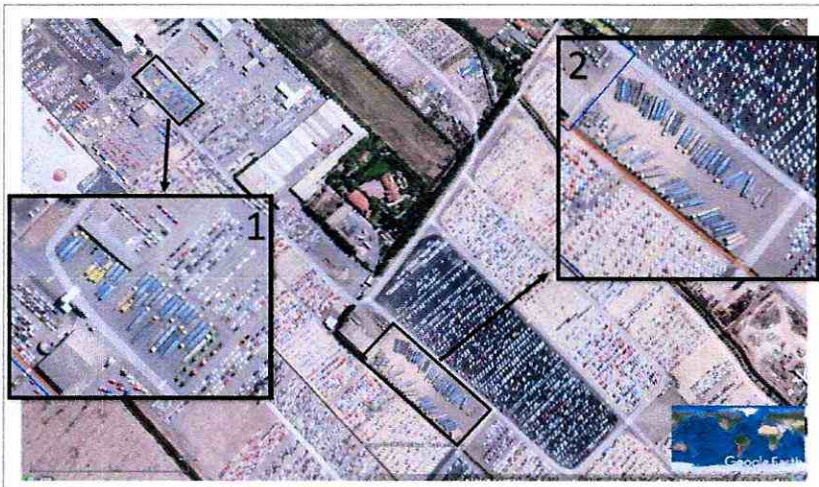
(iii) Desde el año 2003 se observa una ampliación gradual de las instalaciones del proyecto, hasta la configuración del año 2012, que permanece hasta la actualidad.

(iv) Los patios de estacionamiento cuentan con infraestructura y medidas de seguridad que dan cuenta de un uso para almacenaje de vehículos, a saber: líneas de demarcación para estacionamiento de vehículos, vías internas asfaltadas, alumbrado, cierre perimetral y colector de aguas lluvias.

(v) Los vehículos quedan temporalmente almacenados en los patios con los que cuenta el proyecto. En tal sentido, en la inspección de 26 de noviembre de 2024 se observó que los patios estaban utilizados a plena capacidad con el estacionamiento de vehículos.

(vi) En imagen satelital de octubre de 2022, es posible observar el centro a plena capacidad de estacionamiento, con áreas distinguibles para el estacionamiento de vehículos pesados, según se puede advertir a continuación:

Imagen N°1: patios de estacionamiento en octubre de 2022.



Fuente: Elaboración propia en base a imágenes de Google Earth.

(vii) La zona 1 identificada en la imagen anterior corresponde a área con demarcación en piso, adyacente a la rampa de descarga de vehículos, en la cual **se observan 37 camiones estacionados**.

(viii) En la zona 2 de la imagen se observa un área claramente delimitada del resto de los patios **para el estacionamiento exclusivo de camiones**. En la imagen es posible ver **16 camiones estacionados**, y 32 carrocerías, aproximadamente. Así, considerando aquellos camiones con carrocería aparcados en áreas claramente delimitadas para su estacionamiento, tenemos que la suma de los camiones estacionados en la zona y en la zona 2 es de un **total de 53 camiones**.

(ix) El proyecto se emplaza en una zona declarada saturada por material particulado fino respirable MP 2,5 y MP 10, en virtud de lo dispuesto en los Decretos Supremos N°67/2014 del Ministerio del Medio Ambiente y Decreto Supremo N°67/2014 del Ministerio del Medio Ambiente, respectivamente.

(x) El proyecto abarca una superficie de **188 hectáreas**. Lo anterior, según se detalle en la siguiente imagen:

Imagen N°2: superficie de emplazamiento

ROL PREDIAL	SUPERFICIE (HA)	Observaciones
4452-001	6,72	Informado por titular
4452-002	15,34	Informado por titular
4505-136	45,82	Informado por titular
4505-243	33,33	Informado por titular
4505-119	13,6	Informado por titular
4505-187	6,75	Informado por titular
4505-186	12,4	Informado por titular
4590-33	19,5	Inspección, revisión SII, superficie estimada de imagen de Google earth
4505-128	29,2	Inspección, revisión SII, superficie estimada de imagen de Google earth
4505-163	5,43	Inspección, revisión SII, superficie estimada de imagen de Google earth
Total	188,0	

Fuente: Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-71-XIII-SRCA

- (xi) El proyecto ha ejecutado obras de pavimentación de vías interiores, sistemas particulares de agua potable y alcantarillado, red de aguas lluvias e infraestructura eléctrica.
- (xii) Se constató un pozo de extracción de áridos, sin indicios de uso reciente, y con crecimiento de vegetación espontánea. Las dimensiones del pozo eran aproximadamente 0,45 hectáreas de superficie y de 15 a 20 metros de profundidad. Al respecto, es posible estimar que el volumen total de áridos desde dicho pozo varía entre los 67.500 a 90.000 m³.
- (xiii) El proyecto cuenta con tres estaciones de carga de combustible, las que cuentan con almacenamiento de diésel y gasolinas en estanques, las que se encuentran clasificadas como sustancias inflamables Clase 3 de la NCh 382. Of 2004.
- (xiv) La capacidad de almacenamiento instalada equivale, al menos, a 156.675 kg de combustible. Lo anterior, según se detalla en la siguiente tabla¹:

Imagen N°3: capacidad de almacenamiento de combustibles

ID ESTACIÓN DE ALMACENAMIENTO Y CARGA DE COMBUSTIBLE	COORDENADA UTM ESTE DATUM WGS84*	COORDENADA UTM NORTE DATUM WGS84*	RANGO DE DENSIDAD PROMEDIO GASOLINA** (kg/m³)	RANGO DE DENSIDAD PROMEDIO DIÉSEL *** (kg/m³)	CAPACIDAD ESTANQUE GASOLINA (m³)	CAPACIDAD ESTANQUE GASOLINA (kg)	CAPACIDAD ESTANQUE PETRÓLEO DIESEL (m³)	CAPACIDAD ESTANQUE DIESEL (kg)	CAPACIDAD TOTAL (kg)
1	337.959	6.286.607	705 - 775	833 - 869	15	10.575	50	41.650	52.225
2	338.358	6.286.252	705 - 775	833 - 869	15	10.575	50	41.650	52.225
3	338.456	6.286.146	705 - 775	833 - 869	15	10.575	50	41.650	52.225
TOTAL					45	31.725	150	124.950	156.675

Fuente: Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-71-XIII-SRCA

- (xv) El proyecto no se ejecuta en áreas colocadas bajo protección oficial. En tal sentido, el proyecto se emplaza a 2 kilómetros de la Escuela de Infantería de San Bernardo, declarado como Monumento Histórico mediante el Decreto N°98/2018.
- (xvi) El proyecto no ejecuta obras en humedales asociados al límite urbano. En tal sentido, el humedal asociado a límite urbano más cercano al proyecto es el “humedal tranque artificial”, código HUR-13-23 del Inventario de Humedales Urbanos del Ministerio de Medio Ambiente, a aproximadamente 350 metros. Ahora bien, las obras del proyecto se circunscriben únicamente a los límites perimetrales del mismo.

IV. CONCLUSIONES

- 8° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Centro logístico de vehículos Bodegas Schiappacasse”, asociado a la UF “Bodegas Schiappacasse - San Bernardo”, del titular Inmobiliaria e Inversiones Schiappacasse Ltda, en virtud de lo establecido en los literales e), h) y ñ) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollados en los subliterales e.3, h.2 y ñ.3 del artículo 3° del RSEIA.
- 9° Respecto al literal e) del artículo 10 de la Ley N°19.300, este dispone que requieren de evaluación ambiental previa los “Aeropuertos, terminales de buses, camiones y ferrocarriles, vías férreas, estaciones de servicio, autopistas y los caminos públicos que puedan afectar áreas protegidas”.

¹ Al respecto, cabe destacar que se calculó la capacidad de cada estanque utilizando la **densidad promedio menor** del rango informado, esto es, el valor más bajo.

10° Por su parte, el subliteral e.3. del artículo 3 del RSEIA dispone que *“Se entenderá por terminales de camiones aquellos recintos que se destinen para el estacionamiento de camiones, que cuenten con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga y cuya capacidad sea igual o superior a cincuenta (50) sitios para el estacionamiento de vehículos medianos y/o pesados”*.

11° Al respecto, el proyecto contaría con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga superior a 50 sitios para el estacionamiento de vehículos pesados.

12° Por su parte, respecto al literal h) de la ley N°19.300, se advierte que el proyecto consistiría en uno de carácter industrial que se ejecuta en una zona declarada latente y saturada. Adicionalmente, el proyecto ha ejecutado diversas obras de urbanización, en una superficie mayor a las 20 hectáreas (subliteral h.2. del artículo 3 del RSEIA).

13° Por su parte, en relación con el subliteral ñ) del Ley N°19.300, el proyecto contaría con una capacidad de almacenamiento de sustancias inflamables en una cantidad superior a 80.000 kg (subliteral ñ.3 del artículo 3 del RSEIA).

14° Se hace presente que este acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.

15° Además, es menester indicar que, ante una hipótesis de elusión al SEIA, esta Superintendencia puede iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA y/o un procedimiento administrativo sancionatorio².

16° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto no se han verificado, a la fecha, efectos ambientales relevantes ni tampoco otras infracciones asociadas al titular.

17° En virtud de lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO

PRIMERO: INICIAR un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en contra de Inmobiliaria e Inversiones Schiappacasse Ltda., en su carácter de titular del proyecto “Centro logístico de vehículos Bodegas Schiappacasse”, localizado en camino El Oliveto, parcela 4, sitio 59, comuna de Talagante, Región Metropolitana de Santiago, por la posible aplicación de las tipologías descrita en los literales e), h)

² La diferencia en las respuestas institucionales a la elusión ha sido reconocida por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictamen N°18.602, de fecha 23 de mayo de 2017; Dictamen N°13.758, de fecha 23 de mayo de 2019) y del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (Causa Rol R-4-2021, sentencia de fecha 07 de marzo de 2022; Causa Rol R-47-2022, sentencia de fecha 31 de enero de 2023).

y ñ) y del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollados en los subliterales e.3, h.2 y ñ.3 del artículo 3° del RSEIA.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inversiones Schiappacasse Ltda., en su carácter de titular del proyecto fiscalizado, para que, en un plazo de 15 días hábiles, a contar de la notificación de la presente resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

El ingreso de documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la dirección oficinadepartes@sma.gob.cl, entre 9:00-13:00 horas, de un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-002-2025.

En caso de que la información que deba remitirse a este servicio conste en varios archivos, el envío de estos deberá realizarse mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando al correo electrónico el vínculo correspondiente. Junto a ello, se 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.

Adicionalmente, si dentro de la información remitida, existen antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, se deberá entregar un duplicado de esta información en una copia en formato pdf. Por otra parte, en el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y sean remitidos también en duplicados, formato pdf.

TERCERO: AMPLIAR DE OFICIO EL PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL TRASLADO. En virtud de los antecedentes anteriormente expuestos, se concede de oficio un plazo adicional al titular de 7 días hábiles para la presentación de su traslado, contado desde el vencimiento del plazo original ya referido en este acto administrativo.

CUARTO: PREVENIR que según lo dispuesto en los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.

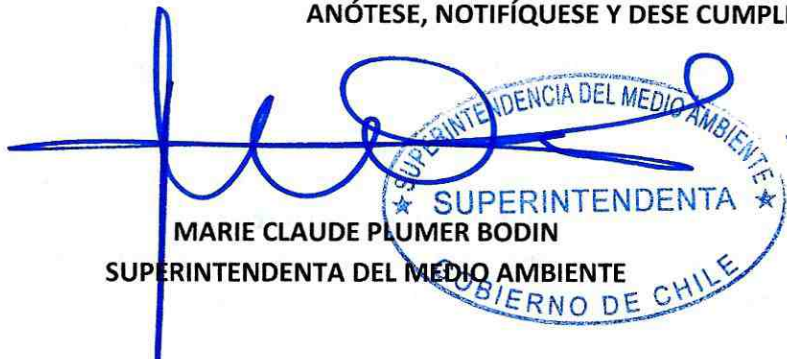

QUINTO: TENER PRESENTE lo dispuesto en literal a) del artículo 30 de la Ley N°19.880, en relación con el derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para indicar en su primera presentación, un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.

SEXTO: TENER POR INCORPORADOS al presente procedimiento administrativo la denuncia, el Informe de Fiscalización y sus anexos, así como los demás antecedentes y actos administrativos a los que se hace alusión en la presente resolución.

SÉPTIMO: NOTIFICAR por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a Alejandra Schiappacasse Alegría, Representante legal de Inmobiliaria e Inversiones Schiappacasse Ltda., domiciliada en camino El Oliveto, parcela 4, sitio 59, comuna de Talagante, Región Metropolitana de Santiago.

Asimismo, notifíquese por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a las personas interesadas.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.


MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE


BRS/JAA/MES

Notificación personal:

- Alejandra Schiappacasse Alegría, Representante legal de Inmobiliaria e Inversiones Schiappacasse Ltda.
Domicilio: Camino El Oliveto, parcela 4, sitio 59, comuna de Talagante, Región Metropolitana de Santiago

Notificación por correo electrónico:

- Denunciante ID 438-XIII-2020.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional Metropolitana, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-002-2025

Expediente Cero Papel N°6.108/2025.