

Señora
Marie Claude Plumer Bodin
Superintendente del Medio Ambiente
oficinadepartes@sma.gob.cl
REQ-002-2025
Presente

Ref. Da respuesta con alegaciones y pruebas al Req-002-2025 / Expediente Cero Papel
N° 6.108/2025 y propone programa de cumplimiento

Sumario: I. Quienes somos y que hacemos: nuestra misión II. Observaciones al Req-002-2025 III. Pruebas que acompañamos IV. Proponemos un programa de cumplimiento

Estimada Señora,

I. QUIENES SOMOS Y QUE HACEMOS.

Inmobiliaria e Inversiones Schiappacasse Limitada es propietaria de aproximadamente 188 hectáreas en el sector de Camino Lonquén N° 13.070 en la comuna de San Bernardo. A su vez, la empresa STLI SpA es un operador logístico que ofrece servicios de almacenamiento, preparación y transporte para importadores de vehículos nuevos. La relación entre ambas radica en un contrato de arrendamiento de aproximadamente 150 hectáreas, para que la empresa STLI SpA desarrolle su negocio logístico.

Somos un grupo empresarial exclusivamente familiar con más de 40 años de existencia, que tiene 4 sellos que nos han marcado en nuestra relación con el Estado de Chile y la sociedad en general:

a. Cumplimos con las leyes y con nuestras obligaciones, más allá de lo que la legislación nos exige.

Probamos lo anterior con lo siguiente:

- Acompañamos certificado de deuda emitido por la Tesorería General de la República, que acredita que NO adeudamos impuestos algunos (anexo N° 1 y 2).
- Acompañamos contrato colectivo celebrado de manera anticipada con nuestros trabajadores (anexo N° 3).
- Acompañamos certificado de Antecedentes Laborales y Previsionales emitido por la Dirección del Trabajo, que acredita que NO tenemos multas derivadas de denuncias laborales (anexo N° 4).

En su mismo oficio, como en sus archivos, podrán verificar que NO tenemos sanciones medioambientales en nuestro historial.

b. Aportamos al Estado y a la sociedad, dando trabajo en la faena que ustedes inspeccionaron, a poco más de 600 personas entre empleados directamente contratados y subcontratados.

Somos el sustento de 600 familias, motivo por el cual hemos velado por capacitarnos y CERTIFICARNOS, acogiéndonos a las normas ISO.

- Acompañamos CERTIFICADO emitido por el presidente del sindicato de STLI SpA (empresa de servicios logísticos), que acredita como permanentemente estamos capacitando en temas medioambientales tanto a los empleados como a los subcontratistas (anexo N° 5).

Es fácil cometer un error con algo más de 600 trabajadores en una empresa de nuestro tamaño y que tal error cause una contaminación importante, pero esto en nuestra empresa NO ha sucedido.

- Acompañamos Certificación ISO 9001: la empresa STLI SpA se encuentra certificada en esta norma internacional de gestión de calidad que proporciona un marco para la implementación y mejora de un sistema de gestión de calidad (SGC). Su objetivo principal es implementar acciones de mejora continua para dar cumplimiento de manera consistente a los requisitos legales y regulatorios en toda su cadena de procesos (anexo N° 6).

- c. Buena fe. De las 188 hectáreas de dominio de mi representada, estamos proponiendo más adelante el cierre parcial inmediato de 37 de ellas, concentrando los servicios logísticos que dan empleo a más de 600 jefas y jefes de familia en 151 hectáreas; estamos ofreciendo reducir casi en un cuarto inmediato la operación. Con todo, hacemos presente que los inmuebles roles de avalúo 4505-128 y 4505-163 no están destinados en ninguna forma al negocio logístico, y por otra parte, los roles de avalúo N° 4505-186 y 4505-187 no son de nuestra propiedad.

Buena parte de las instalaciones existentes, datan de años anteriores al 2010, cuando la actual institucionalidad ambiental estaba recién empezando a normarse, y es en ese contexto que todas las construcciones existentes – por su antigüedad – las tenemos completamente al día – autorizadas y registradas ante: el SII, el Ministerio de Transporte (incluso con un IMIV recientemente aprobado) y el Servicio de Salud donde tramitamos nuestras calificaciones industriales y resoluciones sanitarias. Por eso mismo su fiscalización fue tan simple para constatar las obras que describe el oficio del Requerimiento.

Actualmente estamos en proceso de regularización y desarrollo de ingenierías de proyectos para ingresar un permiso de obras a la DOM a más tardar en Agosto de este año, para esto fue realizado el IMIV antes mencionado, con el fin de regularizar ampliaciones menores de la operación

- Acompañamos Resolución T13225610 con IMIV aprobado por SEREMITT, de fecha 15 de marzo de 2024 (anexo N° 7).

Con fecha 7 de mayo del 2025, se ha publicado en el Diario Oficial la resolución exenta 860 de fecha 30 de abril del 2025 del Ministerio de Medio Ambiente, que justo trata los temas acá explicados por nosotros, en el contexto que buena parte de las obras fueron construidas y concluidas antes del año 2010, fecha anterior al 2013, año en que la legislación que hoy se nos aplica quedó estructurada. La resolución publicada en el Diario Oficial, precisamente apunta a dar aviso de las obras a la SMA conforme lo indica el artículo 25 Ter de la ley 19.300 para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo trigésimo segundo de la ley 21.210.

II. OBSERVACIONES AL REQ-002-2025.

Conforme a lo informado en la resolución exenta N° 561 de fecha 3 de abril del 2025 y que nos fuera notificada según el artículo 46 de la ley 19.880 el día 9 de abril en curso por don Víctor Sáez C. rut 14.457.044-8, y estando dentro del plazo para hacer valer nuestras observaciones, alegaciones y pruebas que adjuntamos en el anexo, proceso a indicar lo siguiente.

HEMOS AGRUPADO EN 10 LOS TEMAS ESENCIALES DE SU REQUERIMIENTO:

Punto 1

En cumplimiento de lo solicitado, informamos que una parte, la ampliación más reciente del proyecto “Patio de Almacenamiento” de Inmobiliaria e Inversiones Schiappacasse Limitada fue sometido a consulta de pertinencia ante el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), bajo el expediente correspondiente a la Consulta de Pertinencia ingresada el día 13 de marzo de 2025, semanas antes de ser notificado del actual Requerimiento.

El proyecto fue descrito como un patio de almacenamiento de vehículos nuevos, sin construcción de edificaciones permanentes, limitándose a la instalación de un cierre perimetral, una caseta de guardias de carácter liviano y baños químicos.

Estamos a la espera de observaciones o la resolución del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

En respaldo de lo anterior, se acompaña copia íntegra de:

- Formulario de ingreso de Consulta de Pertinencia al SEA con la constancia de recepción de antecedentes (anexo N° 8).
- Documento “Consulta de Pertinencia Ambiental Patio de Almacenamiento, versión marzo 2025” (anexo N° 9).

De esta manera, se acredita que el titular ha dado cumplimiento al procedimiento establecido en materia ambiental respecto al proyecto.

Las otras obras constructivas existentes en el terreno fueron en lo substancial construidas antes de la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 40 que contiene el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental dictado en el año 2013, de modo que se encuentran amparadas en la presunción legal de contar a esa fecha – año 2012 – con las autorizaciones legales pertinentes

Punto 2

Informamos que el proyecto “Patio de Almacenamiento” se emplaza en un predio ubicado en Camino Lonquén, comuna de San Bernardo, Región Metropolitana, cuya normativa urbanística está regida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

De acuerdo con el Certificado de Informaciones Previas (CIP) emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de San Bernardo, el predio se encuentra clasificado como Zona Urbanizable Condicionada (ZUC), permitiendo dentro de sus usos autorizados el uso de equipamiento.

El almacenamiento de vehículos, como actividad de apoyo logístico, se encuentra comprendido dentro de los usos de equipamiento permitidos.

Se acompaña:

- Copia del Certificado de Informaciones Previas (CIP) vigente (anexo N° 10).
- Extracto del PRC que identifica el área y su clasificación (anexo N° 11).

Punto 3

Respecto al cumplimiento de la normativa sanitaria, informamos que:

1. Sistema de agua potable y aguas servidas:

El predio cuenta con Resoluciones Sanitarias favorables emitidas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana:

- Resolución Exenta N°2213463985 de 4 de octubre de 2022 (anexo N° 12).
- Resolución Exenta N°2313374418 de 7 de septiembre de 2023 (anexo N° 13).

2. Almacenamiento de vehículos:

La actividad de almacenamiento no implica operaciones industriales ni manipulación de sustancias peligrosas.

3. Manejo de residuos:

Manejo conforme a normativa sanitaria, con retiro por empresa autorizada.

- Se adjuntan copias de las resoluciones mencionadas (anexos N° 14 y 15).

Punto 4

Informamos que el predio donde se desarrolla el proyecto “Patio de Almacenamiento” cuenta con los permisos de edificación y recepciones definitivas otorgadas por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Ilustre Municipalidad de San Bernardo, conforme a la siguiente documentación:

- Permiso de Edificación N°47/2007, otorgado con fecha 18 de abril de 2007 (anexo N° 16).
- Resolución de Rectificación de Permiso de Edificación N°47/2007, emitida con fecha 4 de diciembre de 2007 (anexo N° 17).
- Recepción Definitiva de Obras N°171/2007 (anexo N° 18).

Las instalaciones actuales de carácter temporal (caseta de guardias, cierre perimetral, baños químicos) no requieren permisos de edificación conforme al artículo 5.1.2 de la OGUC. Como fue mencionado anteriormente, algunas ampliaciones menores están en proceso de regularización e ingreso a la DOM en los próximos 3 meses aproximadamente.

Punto 5

Informamos que la actividad actualmente desarrollada en el predio rol 4590-33 corresponde fielmente a lo descrito en la Consulta de Pertinencia Ambiental presentada ante el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA).

No se han incorporado actividades ni instalaciones adicionales distintas a las informadas en el expediente de pertinencia de ese terreno.

No existen diferencias materiales relevantes entre lo informado al SEA y lo ejecutado en terreno.

RESPUESTA AL REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN - RESOLUCIÓN EXENTA N°561 SMA (PUNTOS 6 A 10)

Punto 6

Informamos que en el predio no existen construcciones nuevas distintas de aquellas informadas en la Consulta de Pertinencia Ambiental del rol 4590-33.

Las únicas instalaciones presentes son:

- El cierre perimetral.
- La caseta de control de acceso (guardias).
- Los baños químicos.

No se han ejecutado edificaciones adicionales, ni obras de urbanización, ni estructuras permanentes posteriores a la presentación de la Consulta de Pertinencia.

Punto 7

Informamos que en el predio rol 4590-33 no se desarrollan actividades adicionales distintas a las declaradas en la Consulta de Pertinencia Ambiental presentada ante el SEA.

La única actividad que se realiza es el almacenamiento de vehículos nuevos, en tránsito previo a su traslado a concesionarios.

Punto 8

Informamos que, para controlar la generación y resuspensión de material particulado en el predio, se implementan las siguientes medidas:

- Aplicación periódica de agua pulverizada sobre las áreas de tránsito vehicular interno.
- Limitación de velocidades de circulación interna a un máximo de 20 km/h, mediante señalización visible.
- Mantenimiento regular de las vías internas de circulación, mediante compactación, limpieza y humectación según condiciones climáticas.

Punto 9

Informamos que el proyecto “Patio de Almacenamiento” cuenta con un sistema de control de ingreso y salida de vehículos, que incluye:

- Registro manual en bitácoras de acceso, donde se anotan la fecha, hora, tipo de vehículo, y empresa transportista responsable.
- Control de seguridad en portería mediante verificación documental de la procedencia y destino de los vehículos.
- Planilla de registro de flujo vehicular mantenida actualizada y disponible para eventuales fiscalizaciones.

Punto 10





Dado que el proyecto consiste en un patio abierto sin obras impermeabilizantes de gran magnitud (ni losas de hormigón extensas), las aguas lluvias son absorbidas directamente por el terreno natural, que presenta características de permeabilidad adecuadas.

Se han habilitado zanjas de infiltración superficial en puntos estratégicos para encauzar el escurrimiento y favorecer una distribución uniforme de las aguas de lluvia.

III. PRUEBAS QUE ACOMPAÑAMOS.

Acompañamos un archivo Excel con un link de descarga, de todos y cada uno de los documentos que explican los temas que arriba hemos abordado en nuestro capítulo II. Adicionalmente, acompañaremos por mesón, un pendrive con cada uno de estos mismos archivos descargados individualmente, si es que ustedes lo requieren.

A continuación, encontrará links para descargar en formato PDF todos los archivos que contienen los anexos mencionados:

			
1. Certificado TGR_STLi SpA.pdf	2. Certificado TGR_Inmobiliaria e I	3. Contrato colectivo STLi timbra	4. Antecedentes Laborales y Previsor
			
5. Certificado emitido por Presider	6. OFICIO_SEREMITT_R	7. Ingreso SEA 20250317.pdf	8. Pertinencia Ambiental Patio de /
			
9. CIP Rol N°4590-033.pdf	10. Extracto Zonficación PRC.pdf	11. APRUEBASE RES.2213463985 04_	12. APRUEBASE RES.2313374418_07_
			
13. Declaración de Residuos Marzo HC.	14. Declaración de Residuos Marzo AU.	15. Permiso Edificacion N° 47-07	16. Res Rectif. Permiso Edificación
			
17. Recepción Definitiva N° 171-07	18. Certificado ISO 9001.pdf	19. Certificado ISO 9001 b.pdf	

IV. PROPONEMOS UN PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO.

No vamos alegar ni vamos a defendernos con el decaimiento de la denuncia realizada el 29 de diciembre del 2020 y que ha concluido con el actual requerimiento que nos fue notificado el 9 de abril del 2025, ello es con la finalidad de demostrar la permanente intención de nuestra empresa familiar en cumplir de buena fe con todas y cada una de las normas legales, incluyendo en estas las ambientales, y porque vemos en este procedimiento una oportunidad de mejora para nuestra empresa, es que venimos en someter a su aprobación el siguiente plan de cumplimiento a ustedes:

1. Plazo: 8 meses desde la aprobación de parte de la SMA al programa de cumplimiento.
2. Ingreso al SEA de una solicitud de declaración de impacto ambiental para todos los terrenos involucrados en la operación logística y de bodegaje que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Schiappacasse Limitada da en arrendamiento al operador logístico STLI SpA.
3. Reducción por cierre parcial inmediato 37 hectáreas en el trabajo de logística para vehículos, manteniendo la operación en 151 hectáreas:
Roles Nº 4452-001 / 4452-002 / 4505-136 / 4505-243 / 4505-119 / 4505-189 / 4590-033.
4. Monitoreo inmediato del funcionamiento de las tres estaciones de carga de combustible, para que cada una de ellas no supere los máximos normativos de operación. En efecto, nos encontramos tramitando cierre de una estación de carga, dado que la habilitada a fines del año 2024 y que ha entrado en operación este año 2025, fue instalada para reemplazar a la más antigua.

En caso de tener de consultas sobre las materias expuestas en este escrito, rogamos tomar contacto a la siguiente dirección:

Alejandra Schiappacasse Alegria

Email: alejandra.schiappacasse@schappacasse.cl

Teléfono: +56 9 92218024

Dirección: Camino Lonquén Nº 13070-A, San Bernardo

Reciba usted nuestros saludos cordiales,

Alejandra Schiappacasse Alegria
pp. Inmobiliaria e Inversiones Schiappacasse Limitada
alejandra.schiappacasse@schappacasse.cl

NOTA. Se adjunta link con archivos PDF de cada uno de los anexos mencionados, junto con una hoja Excel que contiene el detalle de estos y los links de descarga.