

**APRUEBA PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO
PRESENTADO POR INMOBILIARIA EPLAZA SPA,
SUSPENDE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN
SU CONTRA, Y RESUELVE LO QUE INDICA**

RES. EX. N° 2 / ROL D-246-2024

SANTIAGO, 20 DE FEBRERO DE 2025

VISTOS:

Conforme con lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de 13 de mayo de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 38, de 11 de noviembre de 2011, del Ministerio de Medio Ambiente, que establece Norma de Emisión de Ruidos Molestos Generados por Fuentes que indica (en adelante, “D.S. N° 38/2011”); en el Decreto Supremo N° 30, de 20 de agosto de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación (en adelante, “D.S. N° 30/2012”); en la Resolución Exenta N° 2.207, de 25 de noviembre de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/152/2023, de 30 de octubre de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Nombra Jefatura de División de Sanción y Cumplimiento; en el Decreto Supremo N° 30, de 20 de agosto de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación (en adelante, e indistintamente, “el Reglamento” o “D.S. N° 30/2012”); en la Resolución Exenta N° 166, de fecha 8 de febrero de 2018, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que crea el Sistema de Seguimiento de Programas de Cumplimiento (en adelante, “SPDC”), y dicta instrucciones generales sobre su uso (en adelante, “Res. Ex. SMA N° 166/2018”); en la Resolución Exenta N° 1.270, de 3 de septiembre de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba Guía para la Presentación de un Programa de Cumplimiento, Infracciones a la Norma de Emisión de Ruidos (en adelante, “la Guía”); y en la Resolución N° 7, de 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

**I. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO
SANCIONATORIO ROL D-246-2024**

1. Con fecha 24 de octubre de 2024, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 49 de la LOSMA, se inició la instrucción del procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-246-2024, con la formulación de cargos a INMOBILIARIA EPLAZA SPA (en adelante, “titular”), titular de la faena constructiva denominada “EDIFICIO MOVEM - PROVIDENCIA”, en virtud de una infracción tipificada en el artículo 35 letra h) de la LOSMA, en



cuanto al incumplimiento de normas de emisión. Dicha resolución fue notificada mediante carta certificada en el domicilio de la titular, la cual fue recepcionada en la oficina de Correos de Chile de la comuna de Providencia, con fecha 29 de octubre de 2024.

2. Con fecha 12 de noviembre de 2024, la titular solicitó reunión de asistencia al cumplimiento, la cual se llevó a cabo de forma telemática con fecha 19 de noviembre de 2024, según consta en acta levantada al efecto. Asimismo, en su solicitud, la titular acompañó copia de la escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2024, otorgada en la Notario Público de Santiago, María Soledad Lascar Merino, correspondiente al Mandato especial otorgado por Mario Schachner Roizblatt y Rodrigo Andrés Abumohor Carniglia, en representación de Inmobiliaria Eplaza SpA, a Erika Rosario Larraín Hernández, para representar a la empresa dentro del presente procedimiento sancionatorio.

3. Luego, encontrándose dentro de plazo, con fecha 26 de noviembre de 2024, Mario Schachner Roizblatt y Rodrigo Andrés Abumohor Carniglia, en representación de la titular, presentó un programa de cumplimiento (en adelante, "PDC"). Adicionalmente, solicitó ser notificado por correo electrónico a la casilla que indicó. Junto con ello, evacuó el requerimiento de información realizado por la SMA en la formulación de cargos, y acompañó una serie de documentos, entre los cuales se encuentra copia de la escritura pública de fecha 8 de enero de 2020, otorgada en la Notario Público de Santiago, María Soledad Lascar Merino, correspondiente a acta de primera sesión de directorio de Inmobiliaria Eplaza SpA., donde consta el poder de los actores para representar a la empresa.

4. Con fecha 12 de diciembre de 2024, la titular presentó una versión rectificada del PDC, solicitando que se tenga presente dicha versión del documento.

5. Finalmente, con fecha 5 de febrero de 2025, la titular realizó una presentación por medio de la cual adjunta los documentos "*Complementación PDC*" y "*Esquema de semiencierro*", ambos con el fin de efectuar en aclaraciones atingentes a las acciones propuestas en su PDC.

6. En este contexto, cabe indicar que el PDC en análisis se pondera en base a los antecedentes acompañados por el titular en el presente procedimiento, en base al principio de buena fe que guía la interacción entre la compañía y esta Superintendencia¹. Ello, se extiende en su alcance, a la veracidad de los antecedentes presentados y al actuar del administrado en orden a cumplir con las acciones y metas de un PDC teniendo en consideración los objetivos de este instrumento de incentivo al cumplimiento.

7. Por lo tanto, cabe advertir que los pronunciamientos que realiza esta SMA, quedan sujetos al ejercicio de la potestad invalidatoria prevista en el artículo 53 de la Ley N°19.880, destinada a extinguir un acto administrativo cuando concurre un vicio de nulidad al momento de su perfeccionamiento por ser contrario a derecho. En este entendido, la causal de la invalidación supone un alcance amplio -el resguardo del bloque de

¹ Al respecto, revisar el considerando sexagésimo de la sentencia del Primer tribunal Ambiental, Rol R-84-2022, de 23 de octubre de 2023; así como el considerando vigésimo tercero de la sentencia del Primer Tribunal Ambiental, Rol R-96-2023, de 10 de junio de 2024.

legalidad- y, por lo tanto, cubre las hipótesis de fraude, tergiversación de datos y la falsedad de antecedentes que pudieran haber alterado el contenido del presente acto².

8. Se precisa, además, que para la dictación de este acto se tuvieron a la vista todos los antecedentes allegados al procedimiento, el que incluye las presentaciones de la empresa, así como actos de instrucción adicionales a los hitos procedimentales relevados previamente, constando su contenido en la plataforma del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”), los que serán referenciados en caso de resultar oportuno para el análisis contenido en este acto.

II. ANÁLISIS DE LOS CRITERIOS DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

9. El hecho constitutivo de la infracción imputada en la formulación de cargos consiste en: “[I]a obtención, 2 de mayo de 2024³, de un Nivel de Presión Sonora Corregido (NPC) de 74 dB(A), medición efectuada en horario diurno, en condición externa y en un receptor sensible ubicado en Zona II”. En virtud de lo anterior, en la medición descrita se detectó una excedencia máxima de 10 dB(A). Dicha infracción fue calificada como leve, conforme al artículo 36 N° 3 de la LOSMA, por ser de aquellas que “contravengan cualquier precepto o medida obligatorios y que no constituyan infracción gravísima o grave, de acuerdo con lo previsto en los números anteriores”.

10. Cabe señalar que el PDC presentado no cuenta con los impedimentos señalados en las letras a), b) y c) del artículo 6° del D.S. N° 30/2012 y del artículo 42 de la LOSMA. Por lo tanto, a continuación, se analizará el cumplimiento de los criterios de integridad, eficacia y verificabilidad establecidos en el artículo 9° del citado decreto.

11. En primer lugar, en cuanto al **criterio de integridad** contenido en la letra a) del artículo 9° del D.S. N° 30/2012, este indica que el PDC debe contener acciones y metas para **hacerse cargo de todas y cada una de las infracciones** imputadas, así como **también de sus efectos**. Es así como la primera parte de este criterio ha sido satisfactoriamente cumplida en el PDC presentado por el titular, ya que propone acciones para el único hecho infraccional imputado en la formulación de cargos, sin perjuicio del análisis de eficacia que se desarrollará posteriormente.

12. Con respecto a la segunda parte de este criterio, relativa a que el PDC se haga cargo de los efectos de las infracciones imputadas, ello requiere de su correcta determinación y, en caso de generarse, que se propongan acciones para hacerse cargo de estos. Al respecto, esta Superintendencia estima que las infracciones al D.S. N° 38/2011 generaron, al menos, molestias en la población circundante por el ruido producido por motivo de la infracción, lo que es reconocido por el titular en su presentación⁴. A su vez, el titular propone acciones para

² Cfr. BERMÚDEZ, Jorge (2005): El principio de la confianza legítima en la actuación de la Administración como límite a la potestad invalidatoria. Rev. derecho (Valdivia) v.18 n.2 Valdivia dic. 2005, p. 99.

³ Con fecha 2 de mayo de 2024, le fue entregada el acta de inspección a la titular al momento de la inspección.

⁴ Esta Superintendencia, por medio de la Res. Ex. N° 1270, de 3 de septiembre de 2019, aprobó la guía para la presentación de un programa de cumplimiento por infracciones a la norma de emisión de ruidos. El Anexo N° 1 de esa guía establece, de manera predeterminada, que el efecto de las infracciones al D.S. N° 38/2011 consiste en el referido por el titular.

hacerse cargo de estos, por lo que es posible sostener que se cumple con la segunda parte del criterio en análisis, sin perjuicio del análisis de eficacia que se desarrollará posteriormente.

13. En segundo lugar, el **criterio de eficacia** contenido en la letra b) del artículo 9 del D.S. N° 30/2012, señala que las acciones y metas del PDC **deben asegurar el cumplimiento de la normativa infringida**, esto es, procurar un retorno al cumplimiento ambiental. Conjuntamente, el presunto infractor debe **adoptar las medidas para eliminar, o contener y reducir, los efectos negativos de los hechos que constituyen la infracción**.

14. Al respecto, habiéndose observado que las acciones propuestas para retornar al cumplimiento se corresponden con aquellas dirigidas a abordar los efectos reconocidos, en atención al tipo de infracción imputada, es que estas serán analizadas conjuntamente. Lo anterior, se fundamenta en que la correcta aplicación de las medidas exigidas en el marco de un PDC, ante una infracción al D.S. N° 38/2011, debe traducirse en que no se generen ruidos que superen la señalada norma y, con ello, se eviten molestias en la población circundante-. De esta manera, **el cumplimiento de la normativa infringida, así como la eliminación, o contención y reducción de los efectos**, será analizado en la Tabla N° 1 del presente acto administrativo.

15. En tercer lugar, en dicha tabla también se analizará el **criterio de verificabilidad**, detallado en la letra c) del artículo 9 del D.S. N° 30/2012, que exige que las acciones y metas del programa de cumplimiento **contemplen mecanismos que permitan acreditar su cumplimiento**.

16. Antes de pasar al análisis de los criterios de eficacia y verificabilidad descritos, cabe relevar que, de una revisión preliminar del PDC, se observa la Acción N° 9, consistente en la contratación de servicio de asesoría para la gestión de ruido ambiental, corresponde a una medida de mera gestión, por lo que debe ser eliminada, ya que su implementación no permite asegurar un retorno al cumplimiento de los límites establecidos en el D.S. N° 38/2011. En efecto, estas no cuentan con objetivos medibles ni evalúa el impacto o el efecto concreto que tendrá sobre la infracción imputada.

17. Conforme a lo expuesto en los considerandos anteriores, a continuación, se analizará el cumplimiento en particular de integridad, eficacia y verificabilidad para cada una de las acciones propuestas por el titular, como las correcciones necesarias para el cumplimiento de dichos criterios:

Tabla 1. Análisis de los criterios de aprobación y correcciones de oficio

Acciones Compronetidas		Análisis de integridad, eficacia y verificabilidad		Acciones a cargar en el SPDC	
Acción N° “1”: “Encierro acústico”. El titular propone como medida ejecutar un encierro acústico para la faena de corte, el cual tendrá 1 puerta de acceso y este en su interior estará recubierto por paneles sándwich, 2 paneles de placas de OSB de 15 mm recubierto con una colchoneta de lana de vidrio de 50 mm de espesor. Por las paredes internas en la sala de corte de instalará placas de yeso cartón acústica.		<p>La acción propuesta por el titular se encuentra correctamente orientada para retornar al cumplimiento normativo y hacerse cargo de los eventuales efectos negativos generados, comprometiendo medios de verificación suficientes para acreditar su ejecución.</p> <p>No obstante lo anterior, de la revisión de los antecedentes presentados por el titular, se advierte que, si bien en sus presentaciones de 26 de noviembre y 12 de diciembre, ambas de 2024, la titular no indica un plazo para la ejecución de la acción, en su presentación del 5 de febrero de 2025, esta informa que esta la acción ejecutara dentro del plazo de un mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC. Por tanto, la acción deberá ser corregida, incorporando el plazo de ejecución informado por la titular en su última presentación.</p>	<p>Nº Identificador: 1</p> <p>Acción: Instalación de encierro acústico para taller de corte.</p>	<p>Costo Estimado Neto: \$1.100.000.</p> <p>Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.</p>	<p>Comentarios y Medios de Verificación: Se ejecutará encierro acústico para faenas de corte, el cual tendrá 1 puerta de acceso y este en su interior estará recubierto por paneles sándwich, 2 paneles de placas de OSB de 15 mm recubierto con una colchoneta de lana de vidrio de 50 mm de espesor. Por las paredes internas en la sala de corte de instalará placas de yeso cartón acústica.</p>
Acción N° “2”: “Otras medidas”. El titular propone como medida el “reforzamiento de portones de acceso”, consistente en reforzar los portones de acceso a la obra,		<p>La acción propuesta por el titular se encuentra correctamente orientada para retornar al cumplimiento normativo y hacerse cargo de los eventuales efectos negativos generados, comprometiéndose los medios de verificación suficientes para acreditar ejecución.</p>	<p>Nº Identificador: 2</p> <p>Acción: Reforzamiento de portones de acceso.</p>	<p>Costo Estimado Neto: \$1.000.000</p> <p>Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.</p>	<p>Medios de verificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> (I) Boletas y/o facturas de compra de materiales. (II) Fotografías fechadas y georreferenciadas ilustrativas del antes y después de la ejecución de la acción.



principalmente mediante instalación de colchonetas de lana mineral de 50mm cuyo coeficiente de absorción acústica de 0,83 con remate en malla raschel con el objeto de absorber el ruido generado por los camiones en la descarga de hormigón.	<p>Comentarios y Medios de Verificación: Se reforzarán portones de acceso a la obra, principalmente mediante instalación de colchonetas de lana mineral de 50mm cuyo coeficiente de absorción acústica de 0,83 con remate en malla raschel con el objeto de absorber el ruido generado por los camiones en la descarga de hormigón.</p> <p>Medios de verificación:</p> <ul style="list-style-type: none">(I) Boletas y/o facturas de compra de materiales.(II) Fotografías fechadas y georeferenciadas ilustrativas del antes y después de la ejecución de la acción.						
Acción N° 3: "Barrera acústica". El titular propone como medida la construcción de "encierro acústico" consistente en la bomba de hormigón, consistente en el cerramiento parcial de la bomba	<p>La acción propuesta por el titular se encuentra correctamente orientada para retornar al cumplimiento normativo y hacerse cargo de los eventuales efectos negativos generados, comprometiéndose medios de verificación suficientes para acreditar ejecución.</p> <p>Nº Identificador: 3</p> <p>Acción: Instalación de encierro acústico para bomba de hormigón.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Costo</th><th>Estimado</th><th>Neto:</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>\$1.560.000.</td><td>Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.</td></tr></tbody></table>	Costo	Estimado	Neto:		\$1.560.000.	Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.
Costo	Estimado	Neto:					
	\$1.560.000.	Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.					

<p>de hormigón mediante paneles verticales que rodeen la fuente emisora, más un panel de cierre dispuesto horizontalmente, como techo, presentado herméticamente en las uniones entre planchas, las cuales no presentaran aberturas o fisuras, su interior estará forrado con lana mineral más malla raschel, como material fonoabsorbente. Los paneles serán confeccionados en base a placas de OSB de 15mm tipo sándwich en cuyo interior se dispondrá lana de vidrio de 50mm, los cuales tendrán una masa superficial superior a 10 kg/m², para garantizar la efectividad de aislamiento necesario para la obra. Dicho encierro será instalado en el sector nororiental de la obra frente al portón de acceso, para lograr mayor distanciamiento de receptores cercanos.</p> <p>Acción N° 4: "Barrera acústica." El titular propone como medida la instalación de un semiencrio en las zonas de carga y descarga de camiones, principalmente mediante instalación de placa OSB de 15mm, de lana mineral de 50mm cuyo coeficiente de</p>	<p>Comentarios y Medios de Verificación: Consiste en el cerramiento parcial de la Bomba de hormigón mediante paneles verticales que rodeen la fuente emisora, más un panel de cierre dispuesto horizontalmente a modo de techo, el que presentará hermeticidad en las uniones entre planchas, sin presentar aberturas o fisuras, su interior estará forrado con lana mineral más malla raschel, como material fonoabsorbente. Los paneles serán confeccionados en base a placas de OSB de 15mm tipo sándwich en cuyo interior se dispondrá lana de vidrio de 50mm, los cuales tendrán una masa superficial superior a 10 kg/m², para garantizar la efectividad de aislamiento necesario para la obra. Dicho encierro será instalado en el sector nororiental de la obra frente al portón de acceso, para lograr mayor distanciamiento de receptores cercanos.</p> <p>Medios de verificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> (I) Boletas y/o facturas de compra de materiales. (II) Fotografías fechadas y georreferenciadas ilustrativas del antes y después de la ejecución de la acción. <p>Nº Identificador: 4</p> <p>Acción: Instalación de semiencrio acústico en zona de carga y descarga de camiones.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Costo</th> <th>Estimado</th> <th>Neto:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>\$2.000.000</td> <td>Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.</td> </tr> </tbody> </table>	Costo	Estimado	Neto:		\$2.000.000	Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.
Costo	Estimado	Neto:					
	\$2.000.000	Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.					

<p>absorción acústica de 0,83 con remate en malla raschel con el objeto de absorber el ruido generado por los camiones en la descarga de hormigón.</p>	<p>La acción propuesta por el titular se encuentra correctamente orientada para retornar al cumplimiento normativo y hacerse cargo de los eventuales efectos negativos generados, comprometiendo medios de verificación suficientes para acreditar su ejecución.</p> <p>No obstante lo anterior, de la revisión de los antecedentes presentados por el titular, se advierte que, si bien en sus presentaciones de 26 de noviembre y 12 de diciembre, ambas de 2024, la acción no resulta lo suficientemente clara en cuanto a las dimensiones del semicielo. Se observa que esta medida fue posteriormente complementada por la titular en su presentación del 5 de febrero de 2025, incluyendo mayor información respecto de esta medida. Por tanto, la acción deberá ser corregida, incorporando la información aportada por la titular en su última presentación.</p>	<p>Comentarios y Medios de Verificación: Consiste en la instalación de semi encierro en las zonas de carga y descarga de camiones. Este se compondrá de paneles acústicos de OSB de 15mm, recubiertos en su cara interior de mantas de lana de vidrio de 50mm de espesor. Sobre la lana de vidrio se dispondrá una malla raschel con el fin de evitar el desprendimiento del material con el tiempo y a su vez permitir el efecto de absorción acústica de la lana de vidrio.</p> <p>La altura de los paneles acústicos será de 5 metros en toda su extensión cubriendo la zona de descarga de camiones mixer de manera que el camión mixer quede dispuesto entre el portón de acceso a la zona de descarga y la barrera ubicada en sentido longitudinal al camión mixer cubriendo la zona de motor, de la cabina y la transmisión entre el motor del camión y el tronco de descarga.</p>	<p>Medios de verificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> (I) Boletas y/o facturas de compra de materiales. (II) Fotografías fechadas y georreferenciadas ilustrativas del antes y después de la ejecución de la acción. 	<p>Nº Identificador: 5</p> <p>Acción N° 5: "Barrera acústica." El titular propone como medida la instalación de un semicielo para picado de muros, mediante instalación de placa OSB de 15mm, de lana mineral de 50mm con remate en malla raschel</p> <p>Si bien la acción propuesta por el titular se encuentra correctamente orientada para retornar al cumplimiento normativo, las características específicas para la medida no se corresponden con un semicielo, como indica el titular, sino que se adecuan a las características de una barrera acústica móvil. Por tanto, para su mejor comprensión y fiscalización, el titular deberá modificar la descripción de la acción por</p> <p>Acción: Implementación de barrera acústica móvil para picado de muros.</p> <p>Costo Estimado Neto: \$500.000. Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.</p>
--	--	--	---	---



con el objeto de absorber el ruido generado por los trabajos de picado.	la implementación de una barrera acústica móvil para el picado de muros.	Comentarios y Medios de Verificación: Se reforzarán los trabajos de picado de muros mediante instalación de una barrera acústica móvil compuesta de placa OSB de 15mm, lana mineral de 50mm y malla raschel, con el objeto de absorber el ruido generado por los trabajos de picado.	Medios de verificación: Boletas y/o facturas de compra de materiales. (I) Fotografías fechadas y georreferenciadas ilustrativas del antes y después de la ejecución de la acción.
Acción N° 6: "Encierros acústicos." El titular propone como medida el encierro de vanos del perímetro del edificio, el cual estará provisto de placa OSB de 15mm, de lana mineral de 50mm con remate en malla raschel con	Si bien la acción propuesta por el titular se encuentra correctamente orientada para retornar al cumplimiento normativo, el plazo definido por la titular, consistente en "Al segundo mes del inicio de la etapa de terminaciones (a partir del piso 3 de etapa de terminaciones)" no entrega la certeza suficiente ni es coherente con la acción de medición de ruido comprometida por la empresa.	Nº Identificador: 6 Acción: Cierre de vanos.	Costo \$5.911.203. Estimado Neto: Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.



<p>el objeto de absorber el ruido generado por el desarrollo de los trabajos al interior del edificio.</p>	<p>Lo anterior, dado que, tal como establece la Guía para la presentación de un programa de cumplimiento⁵, relativa a infracciones a la norma de emisión de ruidos, la acción de medición constituye una acción obligatoria y esta deberá realizarse una vez ejecutadas todas las acciones de mitigación de ruidos, con el fin de acreditar el cumplimiento del DS N°38/2011 del MMA. En este sentido, las acciones comprometidas deben ejecutarse previo a la medición de ruidos, la que, en el presente caso, fue comprometida para el plazo de 1 mes desde la notificación de la resolución que aprueba el PDC.</p> <p>Adicionalmente, se tuvo presente que en su presentación del 5 de febrero de 2025, la titular señaló que la presente acción de encierro de vanos “(...) considera su implementación (...) a partir del mes de febrero de 2025”. Por tanto, conforme a la programación del a titular, al momento de la presente resolución, la acción debería haber iniciado su ejecución.</p> <p>En consecuencia, la acción en los términos propuestos, se considera eficaz, debiendo el titular proceder a la corrección de la acción en los términos señalados y a indicar como plazo para su ejecución por el de 1 mes desde la notificación de la resolución que apruebe el PDC.</p>	<p>Comentarios y Medios de Verificación: Para los trabajos de terminaciones de obra gruesa, se realizará el encierro de vanos del perímetro del edificio, el cual estará provisto de placa OSB de 15mm, de lana mineral de 50mm con remate en malla raschel con el objeto de absorber el ruido generado por el desarrollo de los trabajos al interior del edificio.</p> <p>Medios de verificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> (I) Boletas y/o facturas de compra de materiales. (II) Fotografías fechadas y georreferenciadas ilustrativas del antes y después de la ejecución de la acción. (III) 	<p>Nº Identificador: 7</p> <p>Acción N° 7: “Barrera acústica.” El titular propone como medida la fabricación de cierre perimetral, que</p> <p>Acción: Cierre perimetral de obra</p>
--	--	---	--

⁵ Guía para la Presentación de un Programa de Cumplimiento, Infracciones a la Norma de Emisión de Ruidos, aprobada mediante Resolución Exenta N° 1.270, de 3 de septiembre de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente.



estará conformado por estructura metálica en bastidor metálico 20x20x2mm plancha de zincalum 0,4mm. Instalación mediante pilares,	<i>mes del inicio de la etapa de terminaciones (a partir del piso 3 de etapa de terminaciones)</i> " no se condice con los antecedentes entregados por la empresa. Dentro de los documentos presentados por la empresa en su presentación de 26 de noviembre de 2026, en su carpeta "Anexo 07	Costo Estimado Neto: El costo estimado deberá ser corregido por el titular de conformidad al análisis efectuado.	Plazo: acción ejecutada al 27 de junio de 2024.
---	---	---	--



100x100x3mm empotrado en fundaciones de hormigón y costaneras 70x30x3mm.	<p>Cierre Perimetral de Obra”, incluida dentro del Anexo N°10 “Programa de cumplimiento”, se destacan los siguientes documentos: (1) la factura electrónica N°34 de fecha 15 de mayo de 2024, que da cuenta de la adquisición de servicios de fabricación de cierre perimetral, portón y de cierre medianero; (2) factura electrónica N°36 del 27 de junio de 2024, que da cuenta de la adquisición de lana de vidrio de 50mm y malla de sombra color negro junto con los correspondientes servicios de instalación; (3) fotografía georreferenciada en la UF y fechada el 9 de septiembre de 2024 que donde se pude apreciar que se encuentra instalado un muro perimetral en dos caras de la faena constructiva, confeccionado por estructuras metálicas, placas de terciado estructural y cubierto en un lado del muro por malla color negro.</p> <p>Fabricación de cierre medianero, fabricación de estructura metálica, instalación de pilares 100x100x3mm empotrado en fundaciones de hormigón, montaje de costaneras en perfil 70x30x2mm, montaje de placas de terciado estructural de 15m. Considera recilar 80 placas de OSE existentes. terminación de estructura pintura anticorrosiva.</p>	<p>Comentarios y Medios de Verificación: Acción ejecutada al 27 de junio de 2024, consistente en la fabricación de un cierre perimetral en las caras sur y poniente de la faena constructiva. El cierre estará compuesto por una estructura metálica en bastidor metálico 20x20x2mm, plancha de zincalum 0,4mm. La instalación se llevó a cabo pilares de 100x100x3mm, empotradoss en fundaciones de hormigón, y costaneras 70x30x3mm.</p>	<p>Para la instalación de las pantallas acústicas que conforman los paneles del cierre perimetral, se utilizaron placas de OSB de 15mm, terminadas con pintura anticorrosiva. Sobre las placas, para su reforzamiento, se montaron colchonetas de lana de vidrio de 50mm de espesor en toda su extensión, con un remate de malla raschel de color negro para evitar su desprendimiento.</p>	<p>La altura de las pantallas acústicas que conforman el cierre perimetral tiene una altura de 3,8 metros, incluidos una cumbre de 0,7 metros inclinada en 45 grados hacia el interior de la obra.</p>	<p>La fabricación de portón consistió en una estructura 40x40x2 mm, junto con el montaje de plancha galvanizada de 0,5mm, con una viga superior de 12 metros de largo total más carros y guías.</p>	<p>Medios de verificación:</p> <ul style="list-style-type: none">(I) Boletas y/o facturas de compra de materiales.(II) Fotografías fechadas y georreferenciadas ilustrativas del antes y después de la ejecución de la acción.
Instalación de lana de vidrio de 50mm, más malla de sombra color negro, trabajo a ejecutarse mediante armado de andamios, para instalar en frente y visera.		<p>Adicionalmente, se tiene presente que dentro de su presentación de fecha 26 de noviembre de 2024, en el punto 14 letra a., informa respecto de la construcción del cierre acústico perimetral, aportando mayor información respecto de su composición que complementa la acción y será adicionada a la descripción de la misma para su mejor comprensión.</p> <p>Por último, se observa que el costo señalado por la titular no se concide con los montos expresados por las facturas antes mencionadas. Por</p>				

	<p>tanto, para la carga del PDC, la titular deberá corregir el costo asociado a esta acción.</p> <p>Así, la acción en los términos propuestos, se considera eficaz para mitigar las emisiones generadas, debiendo el titular proceder a la corrección de la acción en los términos señalados y a indicar, a fin de contribuir de mejor manera a su entendimiento, descripción y verificabilidad.</p>	<p>Esta acción no será considerada como parte integrante del Programa de Cumplimiento aprobado por esta Superintendencia conforme a lo expresado en la casilla “Análisis de integridad, eficacia y verificabilidad”.</p>
Acción N° 8: “Otras medidas”	<p>El titular propone como medida el cambio de la acción propuesta no resulta verificable ni eficaz. Si bien la guía de despacho N°1695 de fecha 17 de mayo de 2024, correspondiente a la perforadora hidráulica BA3000, y la guía de despacho N°1753 de fecha 18 de junio de 2024, correspondiente a la perforadora hidráulica BR8000-3, junto con sus respectivas fichas técnicas, acreditan el reemplazo de perforadora, la empresa no aporta mayor información para acreditar que dicho cambio efectivamente genere una disminución en la emisión de ruido. En este sentido, las fichas técnicas no abordan dicha característica ni se presentan mediciones comparativas que permitas realizar un análisis adecuado de la emisión de ruido generado por cada perforadora.</p> <p>En virtud de lo anterior, corresponde descartar esta acción del programa en análisis.</p>	<p>Del análisis efectuado por esta Superintendencia, se ha concluido que la acción propuesta no resulta verificable ni eficaz. Si bien la guía de despacho N°1695 de fecha 17 de mayo de 2024, correspondiente a la perforadora hidráulica BA3000, y la guía de despacho N°1753 de fecha 18 de junio de 2024, correspondiente a la perforadora hidráulica BR8000-3, junto con sus respectivas fichas técnicas, acreditan el reemplazo de perforadora, la empresa no aporta mayor información para acreditar que dicho cambio efectivamente genere una disminución en la emisión de ruido. En este sentido, las fichas técnicas no abordan dicha característica ni se presentan mediciones comparativas que permitas realizar un análisis adecuado de la emisión de ruido generado por cada perforadora.</p> <p>En virtud de lo anterior, corresponde descartar esta acción del programa en análisis.</p>

Acción N° 10: "Otras medidas". El titular propone como medida la adopción de medidas complementarias al PDC, dentro de las cuales incluye:	<p>Del análisis efectuado por esta Superintendencia de la acción y antecedentes relacionados, se ha concluido lo siguiente:</p> <p>Respecto de las medidas 1. Compra de martillo antirrebote, 2. Cambio de discos de corte y 3. Mantenimiento de maquinaria, si bien titular acredita su adquisición, no se acompañan antecedentes que puedan comprobar su aptitud o eficacia para la mitigación de ruidos. Así, dado que no se acompaña ningún antecedente alguno que sirva para verificar que la emisión de ruidos disminuyó con la adopción de estas medidas, esta no será considerada como eficaz y corresponde su descarte del presente PDC.</p> <p>Respecto de las medidas 4. Vibrador de diámetros más pequeños más unidad motriz, 5. Modificación del tratamiento de juntas de hormigonado; 6. Uso de elementos constructivos prefabricados, 7. manejo de materiales, 8. restricción para camiones, 9. técnicas de menor emisión de puntero o desbaste y 13. Uso de montacargas para descargas de residuos, el titular no acompaña medios de verificación que den cuenta de su adopción posterior al hecho infraccional, el contenido concreto de dichas medidas, ni su efectividad para mitigar ruidos. Por tanto, estas medidas no puedes ser analizadas por esta Superintendencia y serán descartadas para efectos del presente PDC.</p> <p>Finalmente, respecto de las medidas 10. capacitación al personal, 11. recepción y reclamos de la comunidad y 12. entrega de información a la comunidad, se observa que estas consisten en medidas de mera gestión, ya que su implementación no permite asegurar un retorno al cumplimiento de los límites establecidos en el D.S. N° 38/2011. En efecto, estas no cuentan con objetivos medibles ni evalúa el impacto o</p>
---	--

	<p>el efecto concreto que tendrá sobre la infracción imputada. Por tanto, corresponde su descarte para efectos del presente PDC.</p>	Nº Identificador: 8
Acción N° 11: Una vez ejecutadas todas las acciones de mitigación de ruido, se realizará una medición de ruido por una empresa ETFA con el objetivo de acreditar el cumplimiento del D.S. N° 38/2011.	<p>De conformidad a lo expuesto, las acciones dirigidas a mitigar las emisiones de ruido se implementarán de forma previa a la acción de medición final de ruidos. Esta última será realizada por una Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental (ETFA), conforme al D.S. N° 38/2011, desde el domicilio de los receptores sensibles de acuerdo con la formulación de cargos, en el mismo horario en que constó la infracción y en las mismas condiciones en un plazo no mayor a un mes, contados desde la notificación de la resolución de aprobación del programa de cumplimiento. En este contexto, el resultado de la medición de ruidos es determinante para evaluar si el programa cumple el objetivo de alcanzar el cumplimiento de la normativa infringida.</p> <p>No obstante lo anterior, se observa que en su descripción de la acción, la titular no incluyó que las acciones de mitigación se implementarán de forma previa a la medición final de ruidos, a pesar de que todas las acciones descritas anteriormente sí se ejecutarán de forma previa al plazo comprometido para esta medición. Por tanto, el titular deberá</p>	<p>Acción: Una vez ejecutadas todas las acciones de mitigación de ruido, se realizará una medición de ruido con el objetivo de acreditar el cumplimiento del D.S. N° 38/2011. La medición de ruidos deberá realizarse por una Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental (ETFA), debidamente autorizada por la Superintendencia, conforme a la metodología establecida en el D.S. N°38/2011, desde el domicilio de los receptores sensibles de acuerdo a la formulación de cargos, en el mismo horario en que constó la infracción y mismas condiciones. En caso de no ser posible acceder a la ubicación de dichos receptores, la empresa ETFA realizará la medición en un punto equivalente a la ubicación del receptor, de acuerdo a los criterios establecidos en el D.S. N°38/2011. En caso de no ajustarse a lo dispuesto a lo recién descrito la medición no será válida.</p> <p>Costo Estimado Neto: 15 UF.</p> <p>Plazo: 1 mes a partir de la notificación de la aprobación del PDC.</p>



proceder a complementar la descripción de la acción, conforme a los términos transcritos en la columna “Acciones a cargar en el SPDC”.	<p>Comentarios y Medios de Verificación: En caso de que ninguna ETFA pudiera ejecutar dicha medición por falta de capacidad, se podrá realizar con alguna empresa acreditada por el Instituto Nacional de Normalización (INN) o la entidad que la suceda, o con algún organismo de acreditación internacional reconocido por la Cooperación Internacional de Acreditación de Laboratorios (ILAC) para las actividades correspondientes.</p> <p>De no existir ninguna entidad que cumpla con lo anterior, el titular podrá ejecutar tales actividades con alguna persona jurídica o natural, que sea independiente del titular, que preste el servicio, de conformidad a lo dispuesto en la Res. Ex. N° 573, de 18 de abril de 2022, de la SMA, que Dicta instrucción de carácter general para la operatividad del reglamento de las entidades técnicas de fiscalización ambiental (ETFA), para titulares de instrumentos de carácter ambiental.</p> <p>Dicho impedimento deberá ser evidenciado e informado a la Superintendencia, mediante la respuesta escrita de las ETFA respecto de su falta de capacidad para prestar el servicio requerido, según lo dispone la referida resolución.</p> <p>El reporte final contempla el respectivo Informe de medición de presión sonora, órdenes o boletas de prestación y servicio o trabajo, boletas y/o facturas que acrediten el costo asociado a la acción.</p>
Acción N° 12: Cargar en el SPDC el Programa de Cumplimiento aprobado por la Superintendencia del Medio Ambiente.	En relación a los indicadores de cumplimiento y medios de verificación asociados a esta acción, por su naturaleza, no requiere un reporte o medio de verificación específico.



	<p>Comentarios y Medios de Verificación: Cargar en el SPDC el Programa de Cumplimiento aprobado por la Superintendencia del Medio Ambiente. Para dar cumplimiento a dicha carga, se deberá emplear su clave única para operar en los sistemas digitales de la Superintendencia, conforme a lo indicado en la Res. Ex. SMA N° 2129. Debiendo cargar el programa en el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la notificación de la resolución que apruebe el Programa de Cumplimiento, de conformidad a lo establecido en la Res. Ex. SMA N° 166/2018.</p>
Acción N° 13: Cargar en el portal SPDC de la Superintendencia del Medio Ambiente, en un único reporte final, todos los medios de verificación comprometidos para acreditar la ejecución de las acciones comprendidas en el programa, de conformidad a lo establecido en la Resolución Exenta N° 166/2018 de la SMA.	<p>Nº Identificador: 10</p> <p>Acción: Cargar en el portal SPDC de la Superintendencia del Medio Ambiente, en un único reporte final, todos los medios de verificación comprometidos para acreditar la ejecución de las acciones comprendidas en el programa, de conformidad a lo establecido en la Resolución Exenta N° 166/2018 de la SMA.</p> <p>Costo Estimado Neto: Sin costo.</p> <p>Plazo: 10 días hábiles contados desde la fecha de ejecución de la medición final.</p>





Resolución Exenta N° 116/2018 de la SMA.	<p>Comentarios y Medios de Verificación: (i) Impedimentos: se considerarán como tales, los problemas exclusivamente técnicos que pudieren afectar el funcionamiento del sistema digital en el que se implemente el SPDC, y que impidan la correcta y oportuna entrega de los documentos correspondientes; (ii) Acción y plazo de aviso en caso de ocurrencia, se dará aviso inmediato a la SMA, vía correo electrónico, señalando los motivos técnicos por los cuales no fue posible cargar los documentos en el sistema digital en el que se implemente el SPDC, remitiendo comprobante de error o cualquier otro medio de prueba que acredite dicha situación; y (iii) Acción alternativa: en caso de impedimentos, la entrega de los reportes y medios de verificación será a través de Oficina de Partes de la Superintendencia del Medio Ambiente.</p> <p>CONCLUSIONES</p>
	<p>Conforme a lo indicado, es posible concluir que el programa de cumplimiento presentado por el titular, con las correcciones de oficio incorporadas por esta Superintendencia, considera acciones idóneas para la mitigación de emisiones de ruido provenientes de la unidad fiscalizable, y contempla la entrega de información que acredita la ejecución de las medidas propuestas, por lo que se cumple con los criterios de integridad, eficacia y verificabilidad, contenidos en el artículo 9 del D.S. N° 30/2012.</p> <p>Lo anterior, toda vez que el titular se hace cargo de las fuentes emisoras de ruido identificadas en el Acta de Inspección Ambiental de fecha 2 de mayo de 2024, la cual coincide con lo reconocido por el titular, presentando las acciones que serían suficientes para hacerse cargo de las excedencias constatadas, conforme a la información remitida.</p>



RESUELVO:

I. APROBAR EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

presentado por INMOBILIARIA EPLAZA SPA, con fecha 26 de noviembre, rectificado con fecha 12 de diciembre, ambas de 2024, y complementado con fecha 5 de febrero de 2025, con las correcciones de oficio indicadas en la casilla “Acciones a cargar en el SPDC” de la Tabla N° 1 de esta resolución.

II. TENER PRESENTE QUE, esta Superintendencia

aprueba el presente programa de cumplimiento de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 9° del D.S. N° 30/2012, cuyo análisis fue realizado teniendo a la vista los antecedentes proporcionados por la titular (como el horario de funcionamiento consignado), cuya exhaustividad y veracidad es de exclusiva responsabilidad de la titular, y en ningún caso exime del cumplimiento normativo una vez ejecutadas las acciones propuestas.

En igual sentido, en conformidad a los dispuesto en el artículo 10 del D.S. N° 30/2012, este instrumento será fiscalizado por esta Superintendencia y, **en caso de incumplirse las obligaciones contraídas en este, se reiniciará el presente procedimiento administrativo sancionatorio**, considerándose, en dicho caso, el nivel de cumplimiento para determinar la sanción específica.

III. TENER POR ACOMPAÑADOS los documentos

adjuntos a las presentaciones de fecha 26 de noviembre de 2024, 12 de diciembre de 2024 y 5 de febrero de 2025.

IV. TENER PRESENTE EL PODER DE

REPRESENTACIÓN de Erika Rosario Larraín Hernández, para actuar en representación de Inmobiliaria EPLAZA SpA. en el presente procedimiento sancionatorio, de acuerdo con lo indicado en la parte considerativa de la presente resolución.

V. SUSPENDER el presente procedimiento

administrativo sancionatorio, el cual podrá reiniciarse en cualquier momento en caso de incumplirse las obligaciones contraídas en el programa de cumplimiento, en virtud del artículo 42 de la LOSMA.

VI. SEÑALAR QUE, el titular deberá cargar el

programa de cumplimiento **incorporando las correcciones de oficio indicadas previamente en el Resuelvo I**, en la plataforma electrónica del “Sistema de Seguimiento de Programas de Cumplimiento” (SPDC) creada mediante la Res. Ex. SMA N° 166/2018, **dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados desde la notificación del presente acto**, lo cual será considerado en la ponderación de la ejecución del programa de cumplimiento. Adicionalmente, se hace presente que dicha plataforma es el medio único y obligatorio para la recepción, gestión y seguimiento de los reportes que deban realizar los titulares de Programas de Cumplimiento aprobados por la SMA.

VII. TENER PRESENTE que, el titular deberá emplear

su clave única para operar en el SPDC si ya estuviere en posesión de ella, o –en caso contrario– solicitarla en la Sección de Atención de Público y Regulados dentro del plazo de 5 días hábiles, la cual deberá ser previamente activada conforme a lo indicado en la Res. Ex. SMA N° 2129/2020. El registro del titular se realiza en el Sistema de Administración de Regulados (SAR) <https://sar.sma.gob.cl> y debe ser gestionado para efectuar la carga del PDC señalado anteriormente. En caso de presentarse algún inconveniente en la carga del PDC en el SPDC, el titular



se deberá comunicar con la SMA a través del Formulario de Atención Ciudadana <https://oac.sma.gob.cl>, en el tipo de solicitud: "Consultas Regulados". Esta carga será considerada como un antecedente de la ejecución satisfactoria o insatisfactoria del programa de cumplimiento. Adicionalmente, se hace presente que dicha plataforma es el medio único y obligatorio para la recepción, gestión y seguimiento de los reportes que deban realizar los titulares de programas de cumplimientos aprobados por la SMA. Para más información acerca de la carga del PDC en el SPDC la SMA ha elaborado un manual de usuario, el cual se encuentra disponible en el siguiente enlace: <https://spdc.sma.gob.cl/documentos/MANUAL%20SPDC%20V4.pdf>".

VIII. DERIVAR EL PRESENTE PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO A LA DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y A LA CORRESPONDIENTE OFICINA REGIONAL, para que proceda a fiscalizar el efectivo cumplimiento de las obligaciones establecidas en éste. Por lo anterior, se indica a la titular que toda presentación que deba remitir a esta SMA en el contexto del desarrollo de las acciones contempladas en el programa debe ser dirigida a la jefatura de la División de Fiscalización.

IX. SEÑALAR QUE, a partir de la fecha de notificación del presente acto administrativo se entiende vigente el programa de cumplimiento, por lo que el plazo de ejecución de las acciones en él contenidas deberá contarse desde dicha fecha.

X. SEÑALAR QUE, los costos estimados asociados a las acciones comprometidas por el titular ascenderían a \$49.762.860, sin perjuicio las correcciones que deberá realizar el titular conforme a lo expuesto en la tabla N° 1 de la presente resolución y a los costos que efectivamente incurra en el programa de cumplimiento, que deberán ser acreditados junto a la presentación del reporte final.

XI. TENER PRESENTE QUE, en virtud del artículo 42 inciso segundo de la LOSMA, el plazo total fijado por esta Superintendencia para las acciones del programa de cumplimiento corresponde al plazo de ejecución de la medición final obligatoria indicada por el titular en el programa de cumplimiento, contados desde la notificación de la presente resolución y que, para efectos de la carga de antecedentes en el SPDC, esta deberá hacerse **en el plazo de diez (10) días hábiles desde la finalización de la acción de más larga data.**

XII. RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4º del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede reclamo de ilegalidad ante el Segundo Tribunal Ambiental, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contado desde la notificación de la presente resolución, así como los recursos establecidos en el Capítulo IV de la Ley N° 19.880 que resulten procedentes.

XIII. ACceder a lo solicitado por el titular, en cuanto a ser notificado en el presente procedimiento sancionatorio mediante correo electrónico a las casillas indicadas para dichos fines.

XIV. NOTIFICAR POR CORREO ELECTRÓNICO o por otro de los medios que establece la Ley N° 19.880, a la representante legal de INMOBILIARIA EPLAZA SPA, a la casilla de correo electrónico indicada en su solicitud.

Asimismo, notificar por correo electrónico, o por otro de los medios que establece la Ley N° 19.880, a los interesados en el presente procedimiento.





DANIEL GARCÉS PAREDES
JEFATURA - DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

BOL/FOY/CSG/MTR

Correo Electrónico:

- Erika Rosario Larraín Hernández, en representación de INMOBILIARIA EPLAZA SPA, en la casilla electrónica [REDACTED]
- Walter Kremer Vera, en la casilla electrónica: [REDACTED]

C.C.:

- Oficina de la Región Metropolitana, SMA.

Rol D-246-2024

