

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

RES. EX. N° 2 / ROL D-168-2025

SANTIAGO, 27 DE OCTUBRE DE 2025

VISTOS:

Conforme con lo dispuesto en el artículo 2° 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° 1.338, de 7 de julio de 2025, 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 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”), dejada sin efecto y sustituida mediante la Resolución Exenta N° 1.411, de 15 de julio de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “Guía PDC Ruidos 2025”); en la Resolución Exenta N° 1.026, de 26 de mayo de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija las Reglas de Funcionamiento de Oficina de Partes, Oficinas Regionales y Sección de Atención a Público y Regulados de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “Res. Ex. N° 1026/2025”); y en la Resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, 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** ¡ERROR! NO SE ENCUENTRA EL
ORIGEN DE LA REFERENCIA.

1. Con fecha 30 de junio de 2025, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 49 de la LOSMA, se inició la instrucción del procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-168-2025, con la formulación de cargos a Inmobiliaria Antofagasta SpA (en adelante, "titular"), titular del establecimiento denominado "Mall Paseo La Portada", 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 Antofagasta, con fecha 3 de julio de 2025.

2. Con fecha 17 de julio de 2024, 6 de julio de 2025 y 12 de agosto de 2025, esta Superintendencia recepcionó tres nuevas denuncias (ID 174-II-2024; ID 305-II-2025 y 340-II-2025), por medio de la cual se reclama la emisión de ruidos molestos, producto de las actividades desarrolladas en "Mall Paseo La Portada".

3. Con fecha 25 de julio de 2025, el titular solicitó reunión de asistencia al cumplimiento la cual se llevó a cabo de forma telemática con fecha 28 de julio de 2025, lo que consta en acta levantada al efecto.

4. Encontrándose dentro de plazo, con fecha 30 de julio de 2025 [REDACTED] en representación del 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 11 de julio de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de Álvaro González Salinas, repertorio 22.865-2023, **a través de la cual acreditó poder de representación para actuar en autos.**

5. Luego, con fecha 4 de agosto de 2025, el titular complementó el programa de cumplimiento presentado, adjuntando nuevos antecedentes.

6. Con fecha 21 de octubre de 2025, el titular solicitó reunión de asistencia al cumplimiento, la cual se llevó a cabo de forma telemática con fecha 22 de octubre de 2025, habiéndose levantado acta al efecto.

7. Luego, con fecha 24 de octubre de 2025, el titular complementó el programa de cumplimiento presentado, adjuntando nuevos antecedentes.



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

8. El hecho constitutivo de la infracción imputada en la formulación de cargos consiste en: *[l]a obtención, con fecha 6 de febrero de 2025¹, de un Nivel de Presión Sonora Corregido (NPC) de 54 dB(A), medición efectuada en horario nocturno, 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 **9 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"*.

9. 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.

10. 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.

11. 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 presentación². A su vez, el titular propone acciones para 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.

12. 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**.

¹ Con fecha 7 de febrero de 2025, le fue entregada el acta de inspección a el titular en terreno. Asimismo, tuvo conocimiento de un eventual incumplimiento a la normativa de ruidos en virtud de Res. Ex. N° 066/2024, Res. Ex. N° 071/2024, Res. Ex. N° 094/2024, y reunión de asistencia en sede de fiscalización llevada a cabo con fecha 17 de octubre de 2024.

² 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.



13. 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.

14. 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**.

15. 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

ANÁLISIS	Acciones Comprometidas	Análisis de integridad, eficacia y verificabilidad	Acciones a cargar en el SPDC	
			N° Identificador: "1"	
	Acción N° "1": El titular propone como medida <i>"Instalación de paneles o pantalla acústica de metacrilato transparente de 15 mm, u otra barrera acústica equivalente, en el perímetro exterior de las terrazas de los locales involucrados."</i>	La acción propuesta por el titular se encuentra correctamente orientada para retornar al cumplimiento normativo y hacerse cargo de los eventuales efectos negativos generados, acompañándose medios de verificación suficientes para acreditar ejecución. Lo anterior, toda vez que el titular propone la instalación de paneles acústicos de metacrilato transparente o PMMA, de 15 mm de grosor, de acuerdo al detalle de la cotización N°00370929, emitida por la empresa DVP. En ese sentido, si bien el titular no ha acompañado ficha técnica del mismo, de la revisión del catálogo de la empresa cotizante y ficha técnica asociada al producto cotizado ³ , se ha podido concluir que la materialidad y características de los paneles acústicos son idóneos para bloquear el ruido generado, al cumplir con una densidad ⁴ superior a 10 kg/m ² . Los paneles acústicos se instalarán en el perímetro exterior de las terrazas de los tres locales denunciados, de forma continua, ascendiendo a un total de 75.33 metros lineales de paneles acústicos y 150,66 m ² de superficie ⁵ . De esta forma, si bien la medida no considera un cierre completo de las terrazas, es una medida idónea teniendo en cuenta las particularidades de la Unidad Fiscalizable, ya que los locales comerciales que mantienen equipos emisores se encuentran en altura	Costo Estimado Neto: Corregir conforme se indica	Plazo: 3 meses desde la notificación de la aprobación del programa de cumplimiento.
			Comentarios: Acción correspondiente a la instalación de paneles acústicos de metacrilato transparente o PMMA, de 15 mm de grosor, cuya densidad superficial supera los 10 kg/m ² . Estos paneles serán implementados en todo el perímetro exterior de las terrazas de los tres locales comerciales identificados como emisores de ruido, manteniendo una altura total de tres metros y cubriendo un total de 75.33 metros lineales, conforme a lo indicado en el plano adjunto por el titular. Medios de Verificación Los medios de verificación que se acompañan serán: (i) boletas y/o facturas de compra de materiales;	

³ Disponible en: https://www.dvp.cl/on/demandware.static/-/Sites-dvp-chile-Library/default/dwb24032d0/section-catalogs/pdf/BARRERAS_ACUSTICAS_2024.pdf?srsltid=AfmBOoqSe1iLabY5dWKR6g7NevqkYp9Z-iC_kWo9q_L5YXls3I97w9Z6

⁴ Conforme a la respectiva ficha técnica, estas mantendrían una densidad superficial de 17 kg/m².

⁵ Conforme plano de ubicación de pantallas, acompañado por el titular con fecha 24 de octubre de 2025.

	<p>respecto de los receptores sensibles⁶, por lo que la medida propuesta permitirá bloquear la línea de visión entre las fuentes emisoras y los receptores sensibles. Por tanto, considerando la materialidad, altura y ubicación de las pantallas acústicas, la acción propuesta es adecuada para el retorno al cumplimiento.</p> <p>Cabe destacar que, el titular indica como costo de la acción el valor de \$4.333.064. No obstante, la cotización acompañada refiere 4 paneles acústicos de 3920x170 mm, lo que no coincide con la extensión de 75.33 metros lineales informados. En ese sentido, el titular deberá corregir el costo indicado, considerando la cantidad de paneles acústicos a utilizar efectivamente en el perímetro de las terrazas de los locales.</p> <p>Finalmente, cabe destacar que el titular no señaló un plazo específico para la ejecución de la presente acción, por lo que se considerará su ejecución conforme al plazo indicado para la realización de la medición ETFA –esto, ya que esta última debe ser efectuada con posterioridad a la ejecución de las acciones constructiva-.</p>	(ii) Fotografías fechadas y georreferenciadas ilustrativas del antes y después de la ejecución de la acción.
<p>Acción N° "2": "Otras medidas". El titular propone como medida (i) implementar normas internas que prohíban conductas ruidosas, (ii) Exigir cese inmediato de la emisión de ruido</p>	<p>El titular propone una serie de medidas de gestión que, por sí mismas, no serían idóneas para un íntegro retorno al cumplimiento. Sin embargo, considerando la especial caracterización de la unidad fiscalizable y la existencia de variados locales comerciales en ella, es del</p>	N° Identificador: "2"
		Acción: "Protocolo de Emisión de Ruidos"
		<p>Costo Estimado Neto: "Sin costo"</p> <p>Plazo: "1 mes a partir de la aprobación del Programa de cumplimiento"</p>

⁶ Conforme a fotointerpretación de la ubicación del receptor sensible desde el cual se realizó la medición que dio origen al presente sancionatorio; además de los videos incorporados en las denuncias ID 173-II-2024, ID 174-II-2024, ID 187-II-2024, ID 224-II-2024, ID 225-II-2024, ID 226-II-2024, ID 264-II-2024, ID 225-II-2025, ID 340-II-2025.

<p>molestos de acuerdo a lo dispuesto en el reglamento interno; (iii) Inspeccionar diariamente a los locales comerciales para verificar el cumplimiento de la normativa; (iv) Multar en caso de incumplimiento de acuerdo a lo previsto en el Reglamento interno y (v) Contratar a una ETFA con el fin de medir el ruido y evaluar medidas adicionales.</p>	<p>todo razonable que el titular mantenga una serie de medidas de control con los arrendatarios, mientras se ejecuta la acción principal. En dicho sentido, se considerará que estas medidas constituyen un protocolo de emisión de ruidos, en el contexto de cumplimiento del Reglamento Interno del Centro Comercial, siendo medidas adecuadas para controlar la emisión de ruidos en la Unidad Fiscalizable en el intertanto que se realizan las labores de instalación de los paneles acústicos comprometidos. Por tanto, la presente acción será reformulada, denominándose: "Protocolo de Emisión de Ruidos", el que deberá incorporar como contenido mínimo, lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Implementar normas que prohíban expresamente a los locales comerciales los eventos con DJ's y el karaoke fuera de recintos insonorizados, y que condicionen expresamente el uso de parlantes al cumplimiento de estándares técnicos que aseguren que los sonidos que emitan no excedan al máximo de decibeles previstos por el Decreto 38/2012 del Ministerio de Medio Ambiente. B. Exigir el cese inmediato de la emisión de ruidos molestos y/o proceder con el retiro inmediato de los alto-parlantes, televisiones o cualquier tipo de equipo que genere sonidos que molesten a los vecinos y que sean oídos fuera de los Locales Comerciales donde fueren instalados, en conformidad con lo previsto en el artículo 38° del Reglamento. C. Inspeccionar diariamente a los Locales Comerciales 400-401 (Club Terraza Norte), 404 (Minami Sushi) y 300-301 (Don Taco), en días y horarios hábiles, para verificar el cumplimiento (o no) de los artículos 26 y 38 del Reglamento Interno del Centro Comercial-lo que comprende la no emisión de ruidos molestos-, en conformidad con lo dispuesto en su artículo 40. 	<p>Comentarios El titular propone una serie de medidas de gestión que se reformulan en un Protocolo de Emisión de Ruidos, en el marco del cumplimiento del Reglamento Interno del Centro Comercial, el que deberá incorporar como contenido mínimo lo siguiente: (a) Implementar normas que prohíban expresamente a los locales comerciales los eventos con DJ's y el karaoke fuera de recintos insonorizados, y que condicionen expresamente el uso de parlantes al cumplimiento de estándares técnicos que aseguren que los sonidos que emitan no excedan al máximo de decibeles previstos por el Decreto 38/2012 del Ministerio de Medio Ambiente.; (b) Exigir el cese inmediato de la emisión de ruidos molestos y/o proceder con el retiro inmediato de los alto-parlantes, televisiones o cualquier tipo de equipo que genere sonidos que molesten a los vecinos y que sean oídos fuera de los Locales Comerciales donde fueren instalados, en conformidad con lo previsto en el artículo 38° del Reglamento; (c) Inspeccionar diariamente a los Locales Comerciales 400-401 (Club Terraza Norte), 404 (Minami Sushi) y 300-301 (Don Taco), en días y horarios hábiles, para verificar el cumplimiento (o no) de los artículos 26 y 38 del Reglamento -lo que comprende la no emisión de ruidos molestos-, en conformidad con lo dispuesto en su artículo 40; (d) Multar por el equivalente a un treintavo de la renta mensual al subarrendatario que permita o provoque ruidos fuertes y molestos, sonidos o vibraciones originadas o emitidas en los Locales Comerciales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26° del Reglamento; (e) Intimar a los Subarrendatarios a no emitir ruidos molestos y a cumplir estrictamente el Reglamento -lo que comprende la no emisión de ruidos molestos-, haciendo presente que constituye un incumplimiento grave del contrato que habilita a la Inmobiliaria</p>
---	---	--

	<p>D. Multar por el equivalente a un treintavo de la renta mensual al subarrendatario que permita o provoque ruidos fuertes y molestos, sonidos o vibraciones originadas o emitidas en los Locales Comerciales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26° del Reglamento.</p> <p>E. Intimar a los Subarrendatarios a no emitir ruidos molestos y a cumplir estrictamente el Reglamento -lo que comprende la no emisión de ruidos molestos-, haciendo presente que constituye un incumplimiento grave del contrato que habilita a la Inmobiliaria Antofagasta SpA para terminarlo anticipadamente, de acuerdo con lo previsto en sus cláusulas novena y décima.</p> <p>Cabe indicar que, no se considerará la medida propuesta referida a <i>"contratar a una Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental ("ETFA") externa, con el fin de medir el ruido emitido por el Centro Comercial y, con el mérito de sus resultados, evaluar si corresponde o no tomar medidas adicionales para permanecer dentro de los márgenes permisibles por el Decreto N°38 de 11 de noviembre de 2011 del Ministerio del Medio Ambiente"</i>, por constituir una medida sujeta a condiciones, avalando la posibilidad de concurrencia de nuevas excedencias a la norma, lo que no puede ser validado por esta Superintendencia.</p> <p>Por último, conforme a la corrección efectuada y a fin de contribuir de mejor manera a la verificación de la implementación de las medidas que componen el "Protocolo de Emisión de Ruidos", se deberá agregar como medios de verificación: (i) Copia de Protocolo de Emisión de Ruidos actualizado; (ii) Copia de correos electrónicos a través de los cuales se difunda el nuevo Protocolo de Ruidos a arrendatarios de locales del Centro Comercial; (iii) Copia del Reglamento Interno del Centro Comercial y (iv) Bitácora de cumplimiento del Protocolo de</p>	<p>Antofagasta SpA para terminarlo. anticipadamente, de acuerdo con lo previsto en sus cláusulas novena y décima.</p> <p>Medios de Verificación:</p> <p>(i) Copia de Protocolo de Emisión de Ruidos actualizado.</p> <p>(ii) Copia de correos electrónicos a través de los cuales se difunde el nuevo Protocolo de Ruidos a arrendatarios de locales del Centro Comercial.</p> <p>(iii) Copia del Reglamento Interno del Centro Comercial.</p> <p>(iv) Bitácora de cumplimiento del Protocolo de Emisión de Ruidos, donde se deje registro de aquellos llamados de atención realizados o la constatación de incumplimientos, debidamente firmado por el encargado de supervisión o administrador, manteniéndose disponible para revisión en caso de inspección.</p>
--	---	--

	<p>Emisión de Ruidos, donde se deje registro de aquellos llamados de atención realizados o la constatación de incumplimientos, debidamente firmado por el encargado de supervisión o administrador, manteniéndose disponible para revisión en caso de inspección.</p> <p>Finalmente, considerando las correcciones efectuadas y que el titular no ha indicado un plazo para la implementación de la acción, se corregirá en este acápite la acción, indicándose un plazo de un mes desde la notificación de la presente resolución a fin de ser ejecutada, hasta la completa ejecución de la acción N°1.</p>							
<p>Acción N° "3": 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>	<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 tres meses, 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>	<table><tr><td colspan="2"><p>N° Identificador: "3"</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></td></tr><tr><td><p>Costo Estimado Neto: El titular deberá incluir el monto.</p></td><td><p>Plazo: 3 meses a partir de la aprobación del Programa de Cumplimiento.</p></td></tr><tr><td colspan="2"><p>Comentarios y Medios de Verificación: En caso de que ninguna ETFA pudiera ejecutar dicha medición por falta de capacidad, se</p></td></tr></table>	<p>N° Identificador: "3"</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: El titular deberá incluir el monto.</p>	<p>Plazo: 3 meses a partir de la aprobación del Programa de Cumplimiento.</p>	<p>Comentarios y Medios de Verificación: En caso de que ninguna ETFA pudiera ejecutar dicha medición por falta de capacidad, se</p>	
<p>N° Identificador: "3"</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: El titular deberá incluir el monto.</p>	<p>Plazo: 3 meses a partir de la aprobación del Programa de Cumplimiento.</p>							
<p>Comentarios y Medios de Verificación: En caso de que ninguna ETFA pudiera ejecutar dicha medición por falta de capacidad, se</p>								

		<p>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>
<p>Acción N° "4": Cargar en el SPDC el Programa de Cumplimiento aprobado por la Superintendencia del Medio Ambiente.</p>	<p>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>	<p>N° Identificador: "4"</p> <p>Acción: Cargar en el SPDC el programa de cumplimiento aprobado por la Superintendencia del Medio Ambiente.</p> <p>Costo Estimado Neto: Sin costo.</p> <p>Plazo: 10 días hábiles desde la notificación de la aprobación del presente PDC.</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.		
Acción N° "5": 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° 116/2018 de la SMA.	Esta acción no requiere un reporte o medio de verificación específico, ya que, una vez ingresado el reporte final, se conservará el comprobante electrónico generado por el sistema digital del SPDC.	N° Identificador: "5" 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. <table><tr><td>Costo Estimado Neto: Sin costo.</td><td>Plazo: 10 días hábiles desde la ejecución de la acción de más larga data.</td></tr></table> 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	Costo Estimado Neto: Sin costo.	Plazo: 10 días hábiles desde la ejecución de la acción de más larga data.
Costo Estimado Neto: Sin costo.	Plazo: 10 días hábiles desde la ejecución de la acción de más larga data.			



		medios de verificación será a través de Oficina de Partes de la Superintendencia del Medio Ambiente.
CONCLUSIONES	<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 propone acciones idóneas que permitirían hacerse cargo de las excedencias constatadas (las que alcanzan los 9 dB(A), considerando la caracterización de los ruidos constatados al momento de la fiscalización.</p>	



16. Finalmente, 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 Superintendencia⁷. 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.

17. En dicho contexto, 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 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 acto⁸.

18. 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."

RESUELVO:

I. APROBAR EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

presentado por Inmobiliaria Antofagasta SpA, con fecha 30 de julio de 2025 y complementado con fecha 4 de agosto de 2025 y 24 de octubre 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 lo 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**

⁷ 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.

⁸ 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.



administrativo sancionatorio, considerándose, en dicho caso, el nivel de cumplimiento para determinar la sanción específica.

III. TENER POR ACOMPAÑADOS los documentos adjuntos a la presentación de fecha 30 de julio de 2025.

IV. TENER PRESENTE EL PODER DE REPRESENTACIÓN de Mauricio Tapia Rodríguez para actuar en representación del titular 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 en la sección respectiva de la presente resolución, 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 LA OFICINA REGIONAL RESPECTIVA, 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 \$4.333.064, sin perjuicio de las correcciones efectuadas y los costos en que efectivamente se incurra en el programa de cumplimiento y, 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 4° 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. OTORGAR EL CARÁCTER DE INTERESADO en el presente procedimiento, de acuerdo con el artículo 21 de la ley N°19.880, a los nuevos denunciantes.

XV. NOTIFICAR POR CORREO ELECTRÓNICO o por otro de los medios que establece la Ley N° 19.880, al representante legal de Inmobiliaria Antofagasta 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



MPCV/BCM/PAO

Correo Electrónico:

- [REDACTED] en representación de Inmobiliaria Antofagasta SpA, a las casillas electrónicas indicadas para estos efectos.

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile

Sitio web: portal.sma.gob.cl



- ID 173-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 174-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 187-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 224-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 225-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 226-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 237-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 238-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 239-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 258-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 264-II-2024, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 225-II-2025, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 268-II-2025, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 305-II-2025, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.
- ID 340-II-2025, a la casilla electrónica indicada en la denuncia para estos efectos.

C.C.:

- Oficina de la Región Antofagasta, SMA.

