

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

RES. EX. N° 2 / ROL D-199-2025

SANTIAGO, 25 DE NOVIEMBRE 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”); 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 D-199-2025**

1. Con fecha 01 de agosto de agosto 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-199-2025, con la formulación de cargos a **INMOBILIARIA BOX SPA** (en adelante, “titular”), titular del establecimiento denominado “**Edificio Lyon 2345**”, 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 Providencia, con fecha 06 de agosto de 2025.

2. Con fecha 25 de agosto de 2025, el titular solicitó reunión de asistencia al cumplimiento la cual se llevó a cabo de forma telemática con fecha 27 de agosto de 2025, lo que consta en acta levantada al efecto.

3. Encontrándose dentro de plazo, con fecha 28 de agosto de 2025, Pedro Pablo Rencoret, Juan Ignacio Zapata y Rodrigo Zapata, en representación del titular, presentaron un programa de cumplimiento (en adelante, "PDC"). Adicionalmente, solicitaron ser notificados por correo electrónico a la casilla que indicaron. Junto con ello, acompañó una serie de documentos, entre los cuales se encuentra copia de escritura pública de modificación de estatutos de Inmobiliaria Box SpA de fecha 17 de abril de 2018, repertorio 6837, suscrita ante Iván Torrealba Acevedo, Notario Público Titular de la Trigésima Tercera Notaría de Santiago, **a través de la cual acreditaron poder de representación para actuar en autos.**

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

4. El hecho constitutivo de la infracción imputada en la formulación de cargos consiste en: "[l]a obtención, con fechas 19 de abril de 2023 y 16 de abril de 2024¹, de Niveles de Presión Sonora Corregido (NPC) de 55 dB(A) y 51 dB(A), ambas mediciones efectuadas en horario Nocturno, en condición externa y en un receptor sensible ubicado en Zona II". En virtud de lo anterior, en las mediciones descritas 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"*.

5. 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.

6. 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.

7. 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

¹ Con fecha 20 de abril de 2023 y 18 de abril de 2024 fueron entregadas las actas de inspección al titular, al momento de las respectivas inspecciones.



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.

8. 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**.

9. 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.

10. 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 **contemplan mecanismos que permitan acreditar su cumplimiento**.

11. Antes de pasar al análisis de los criterios de eficacia y verificabilidad descritos, cabe relevar que la Acción N°3 y la Acción N°4 contemplan en su descripción dos medidas que requieren implementarse en conjunto para ser efectivas, y que la Acción N°4 no constituye por sí sola una medida de mitigación. En virtud de lo anterior, estas acciones serán analizadas en conjunto, como una única "Acción N° 3", según se señalará más adelante.

12. 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:

² Esta Superintendencia, por medio de la Res. Ex. N° 1411, de 15 de julio de 2025, aprobó la guía para la presentación de un programa de cumplimiento por infracciones a la norma de emisión de ruidos, indicando dichos efectos en el apartado 2.3., los cuales son replicados por el titular en su PDC, en el apartado 3 del Anexo 1.



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
	Acción N° “1”: “Sustitución de equipos extractores de aire en cubierta (VEXC-01 y VEXC-02)”. El titular propone como medida “Se reemplazaron los equipos existentes por nuevos modelos de menor nivel de emisión sonora (TD-2000/315 Silent de S&P), con el objetivo de reducir las emisiones de ruido y dar cumplimiento a la norma D.S. N°38/2011. La intervención se ejecutó en el sector cercano a los quinchos de los departamentos N°804 y 805.	La acción propuesta por el titular Corresponde a la sustitución de los equipos identificados como emisores, identificados como VEXC-01 y VEXC-02, por equipos de menor emisión sonora (TD-2000/315 Silent de S&P), acompañando al efecto ficha técnica del nuevo equipo instalado³. Sin embargo, cabe relevar que la acción habría sido ejecutada con fecha 12 de enero de 2024, esto es con anterioridad a la constatación de la última medición imputada en la formulación de cargos, de fecha 16 de abril de 2024, la cual, si bien da cuenta de una disminución de 4 dB(A) en las emisiones -constatándose una superación de 6 dB(A)-, no permite ser eficaz para el retorno al cumplimiento⁴. Es por lo anterior, que la presente acción no será considerada en el presente programa de cumplimiento.	<i>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”</i>

³ Copia de ficha técnica: “VENTILADORES HELICOCENTRÍFUGOS IN-LINE ULTRASILENCIOSOS Serie TD-Silent”.

⁴ Cabe destacar que la respectiva guía para la presentación de un programa de cumplimiento ante infracciones a la norma de emisión de ruidos, señala, en su página 33, en cuanto a medidas ejecutadas: “Al respecto, **no serán consideradas acciones anteriores a la última medición contenida en la formulación de cargos que dio origen al procedimiento sancionatorio, ya que su implementación no fue suficiente para dar cumplimiento a la norma de emisión de ruidos**. En efecto, el incumplimiento constatado es un antecedente que permite considerar que las medidas adoptadas con anterioridad a dicho incumplimiento no tuvieron el potencial mitigatorio para evitarlo. En virtud de lo anterior, y no acreditándose un reforzamiento de aquellas medidas, su incorporación en la propuesta de PDC, resultaría improcedente.”



Acción N° “2”: “Modificación del proyecto de extracción”. El titular propone como medida “Conforme al plano N°8, Revisión 2 (02/08/2023) del proyectista Leymar Ingeniería Térmica, se ejecutó la reubicación de los dos equipos VEXC, desplazándolos aproximadamente 4,80 metros respecto de su posición original.	La acción propuesta por el titular corresponde a la reubicación de los equipos identificados como emisores, acompañando al efecto plano simple que da cuenta de la ubicación original y posterior de los equipos ⁵ . Al respecto, el titular habría reubicado el equipo a 4,8 metros de distancia del lugar original. Sin embargo, cabe relevar que la acción habría sido ejecutada con fecha 12 de enero de 2024, esto es con anterioridad a la constatación de la última medición imputada en la formulación de cargos, de fecha 16 de abril de 2024 , la cual, si bien da cuenta de una disminución de 4 dB(A) en las emisiones -constatándose una superación de 6 dB(A)-, no permite ser eficaz para el retorno al cumplimiento ⁶ .	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	
Acción N° “3”: “Calibración de relojes control digitales de equipos VEXC” e “Instalación de cerradura en puerta de acceso al extractor”. El titular propone como medida la “calibración de los relojes digitales de	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, habiéndose constatado superaciones a la norma de emisión de ruidos solo en horario nocturno, el titular propone incorporar una configuración de los respectivos equipos, a fin de que estos sean apagados antes del inicio del horario en el cual se genera la excedencia. En dicho sentido, la acción, al generar un apagado automático, permite asegurar que los equipos dejen de funcionar en el respectivo horario, lo que se ve reforzado por la implementación de un candado que impide	N° Identificador: "1"	
		Acción: "Calibración de relojes de control digital de equipos VEXC e instalación de cerraduras en puertas de acceso a extractores"	
		Costo Estimado Neto: “Detallar conforme a lo indicado”	Plazo: "2 mes a partir de la notificación de aprobación del Programa de Cumplimiento"

⁵ Documento adjunto al PDC, correspondiente a “imagen 6.1.png”, en donde se indica el movimiento de los equipos.

⁶ Cabe destacar que la respectiva guía para la presentación de un programa de cumplimiento ante infracciones a la norma de emisión de ruidos, señala, en su página 33, en cuanto a medidas ejecutadas: “Al respecto, **no serán consideradas acciones anteriores a la última medición contenida en la formulación de cargos que dio origen al procedimiento sancionatorio, ya que su implementación no fue suficiente para dar cumplimiento a la norma de emisión de ruidos**. En efecto, el incumplimiento constatado es un antecedente que permite considerar que las medidas adoptadas con anterioridad a dicho incumplimiento no tuvieron el potencial mitigatorio para evitarlo. En virtud de lo anterior, y no acreditándose un reforzamiento de aquellas medidas, su incorporación en la propuesta de PDC, resultaría improcedente.”

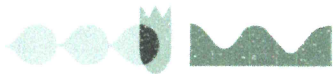


<i>cada equipo VEXC, ubicados en el tablero de control eléctrico, programándolos para su funcionamiento en horario diurno, hasta las 21:00 horas.</i> <i>Se dejará constancia mediante instrucciones escritas a la nueva administración, relativas tanto a la calibración de los relojes como a la operación del tablero, cuyo uso será exclusivo de la administración y de los mantenedores autorizados".</i> <i>Agrega a dicha medida, la incorporación de "una cerradura de seguridad en la puerta del recinto del extractor, con el fin de que el control y acceso quede restringido exclusivamente a la administración del edificio."</i>	la manipulación por terceros. En efecto, la instalación de las cerraduras propuestas en la Acción N°4 asegura que la calibración de los relojes de control digital se mantenga en el tiempo y no sea modificada por terceros no autorizados. No obstante lo anterior, la acción deberá ser corregida respecto de ciertos elementos fundamentales, a fin de permitir que estas logren el fin esperado y/o permitan su debida verificación. En primer lugar, el titular deberá considerar el encendido automático de los equipos desde las 07:00am, que es el momento en el cual inicia el horario diurno conforme al D.S. N° 38/2011 MMA. Solo así se puede considerar que estos equipos funcionen solo en horario diurno, como compromete el PDC. Por otro lado, considerando que se procedió a agrupar las acciones de programación e instalación de candados, el costo estimado de la acción deberá ser corregido y detallado por el titular al momento de cargar en el SPDC el Programa de Cumplimiento aprobado, considerando que el costo de la instalación de cerraduras no fue especificado en su propuesta. Por otro lado, el plazo propuesto por el titular de dos meses a partir de la notificación de la resolución que aprueba el programa de cumplimiento resulta excesiva, considerando el plazo transcurrido entre la presentación de la propuesta de PDC y la presente resolución y entendiendo que no se trata de una acción constructiva ni de alta complejidad, por lo que dicho plazo será reducido de oficio a un mes a partir desde la notificación de la presente resolución. Finalmente, cabe observar que, al describir la acción propuesta, el titular menciona un informe de calibración e instrucciones para la siguiente administración, los cuales deben considerarse, además, como medios de verificación de la presente acción.	Comentarios: "Acción por ejecutar, consistente, por un lado, en la calibración de los relojes digitales de cada equipo extractor de aire, programando su funcionamiento para funcionamiento exclusivo durante horario diurno. En dicho sentido, considera su apagado automático a las 21:00hr, y su encendido no antes de las 07.00 horas. Por su parte, se dejarán instrucciones escritas a la nueva administración sobre la calibración y operación del tablero, y su uso será exclusivo de esta y mantenedores autorizados. Conforme a esto último, y a fin de evitar la manipulación por terceros, se instalarán cerraduras en las puertas de acceso a la zona de control de los tableros respectivos. Medios de Verificación: "(i) Boletas y/o facturas de compra de materiales; (ii) Informe emitido por responsable de calibración; (iii) Copia de instrucciones escritas para la nueva administración; (iv) Fotografías fechadas y georreferenciadas ilustrativas del antes y después de la ejecución de la acción"
Acción N° "5": Una vez ejecutadas todas las acciones de mitigación de ruido, se realizará una medición de ruido por una	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 dos meses,	N° Identificador: "2" 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

empresa ETFA con el objetivo de acreditar el cumplimiento del D.S. N° 38/2011.	contados desde la notificación de la resolución de aprobación del programa de cumplimiento, en atención al tiempo transcurrido desde la presentación del programa de cumplimiento y que las acciones pendientes de implementación no representan una complejidad alta. 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. Cabe observar que el costo asociado no fue estimado por el titular, de manera que tendrá que ser determinado durante la carga del programa de cumplimiento a la plataforma SPDC.	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.	
		Costo	Estimado
		Plazo: "2 meses a partir de la notificación de la aprobación del Programa de Cumplimiento"	Neto: "Determinar conforme a lo señalado"
		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. 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. 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. 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.						
	Acción N° “6”: 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.	N° Identificador: "3"						
			<table><tr><td>Costo</td><td>Estimado</td><td>Plazo: 10 días hábiles desde la notificación de la aprobación del presente PDC.</td></tr><tr><td>Neto: Sin costo.</td><td></td><td></td></tr></table>	Costo	Estimado	Plazo: 10 días hábiles desde la notificación de la aprobación del presente PDC.	Neto: Sin costo.		
Costo	Estimado	Plazo: 10 días hábiles desde la notificación de la aprobación del presente PDC.							
Neto: Sin costo.									



		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° "7": 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.	<table><tr><td colspan="3">N° Identificador: "4"</td></tr><tr><td colspan="3">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.</td></tr><tr><td>Costo</td><td>Estimado</td><td>Plazo: 10 días hábiles desde la ejecución de la acción de más larga data.</td></tr><tr><td>Neto:</td><td>Sin costo.</td><td></td></tr></table>	N° Identificador: "4"			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.			Costo	Estimado	Plazo: 10 días hábiles desde la ejecución de la acción de más larga data.	Neto:	Sin costo.	
N° Identificador: "4"														
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.														
Costo	Estimado	Plazo: 10 días hábiles desde la ejecución de la acción de más larga data.												
Neto:	Sin costo.													
		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.
CONCLUSIONES	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.		

13. 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.

14. 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.

15. 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 BOX SPA**, con fecha 28 de agosto 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 administrativo sancionatorio**, considerándose, en dicho caso, el nivel de cumplimiento para determinar la sanción específica.

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.



III. **TENER POR ACOMPAÑADOS** los documentos adjuntos a la presentación de fecha 28 de agosto de 2025.

IV. **TENER PRESENTE EL PODER DE REPRESENTACIÓN** de **Pedro Pablo Rencoret, Juan Ignacio Zapata y Rodrigo Zapata** 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 \$210.000, a pesar de lo cual de lo cual deben ser determinados los costos asociados a la Acción N°1 y N°2. Todo lo anterior, sin perjuicio de los costos en que efectivamente se incurra en el programa de cumplimiento y, que deberán ser acreditados junto a la presentación del reporte final.

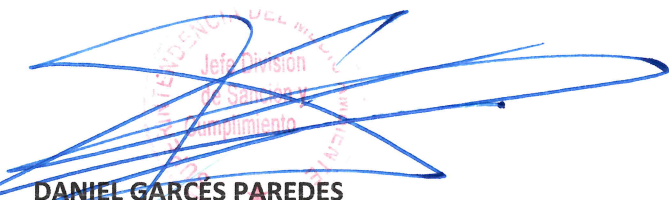
XI. TENER PRESENTE QUE, en virtud del artículo 42 inciso segundo de la LOSMA, el plazo total fijado por esta Superintendencia para las acciones del programa de cumplimiento corresponde al plazo de ejecución de la medición final obligatoria indicada por el titular en el programa de cumplimiento, contados 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. NOTIFICAR POR CORREO ELECTRÓNICO o por otro de los medios que establece la Ley N° 19.880, al representante legal de INMOBILIARIA BOX 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/RRB/MTR

Correo Electrónico:

- Representante legal de Inmobiliaria Box SpA, a las casillas electrónicas indicadas al efecto.
- 867-XIII-2023, a la casilla de correo electrónico indicada al efecto.
- 977-XIII-2024, a la casilla de correo electrónico indicada al efecto.

C.C.:

- Oficina de la Región Metropolitana, SMA.

Rol D-199-2025

