

**RECHAZA PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO  
PRESENTADO POR INMOBILIARIA E INVERSIONES  
ELITE LIMITADA, Y RESUELVE LO QUE INDICA**

**RES. EX. N° 3 / ROL D-224-2024**

**Santiago, 30 de enero de 2025**

**VISTOS:**

Conforme con lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N° 19.880, 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 la Resolución Exenta N° 1270, 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; 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-224-2024**

1° Con fecha 30 de septiembre 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-224-2024, con la formulación de cargos a Inmobiliaria e Inversiones Elite Limitada (en adelante, “titular”), titular del establecimiento denominado “Club New City – La Serena”, 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 personalmente en el domicilio de la titular, con fecha 11 de octubre de 2024, lo cual consta en el expediente de este procedimiento.

2° Con fechas 8, 25 y 26 de enero de 2025, esta Superintendencia recepcionó nuevas denuncias, presentadas por Pablo Manuel González Balcázar, Matías Benjamín Rivas Osorio y Marta Raquel Osorio Ortega por medio de las cuales se reclama la emisión de ruidos molestos, producto de las actividades desarrolladas en el



establecimiento “Club New City – La Serena”, provenientes de la reproducción de música en vivo y envasada, además de conversaciones de los asistentes.

3° Con fecha 25 de octubre de 2024, el titular solicitó reunión de asistencia al cumplimiento la cual se llevó a cabo de forma telemática con fecha 30 de octubre de 2024, lo que consta en acta levantada al efecto.

4° Encontrándose dentro de plazo, con fecha 5 de noviembre de 2024, Pablo Alberto Bremer Maldonado 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 parcialmente el requerimiento de información realizado por la SMA en la formulación de cargos, y acompañó una serie de documentos, entre los cuales se encuentra la escritura pública de fecha 16 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría Pública de La Serena de don Rubén Reinoso Herrera, bajo el repertorio N°1219, **a través de la cual acreditó poder de representación para actuar en autos.**

5° Luego, mediante la Resolución Exenta N° 2 / Rol D-224-2024 de fecha 26 de noviembre de 2024, esta Superintendencia tuvo presente la personería del representante legal del titular y previo a resolver la presentación del PDC ordenó ceñirse estrictamente al formato contenido en la Guía PDC de Ruidos, incorporando la totalidad de los ítems exigidos en ella y a través de una presentación legible. Dicha resolución fue notificada mediante correo electrónico con fecha 26 de noviembre de 2024, lo cual consta en el expediente de este procedimiento.

6° Se hace presente que, a la fecha del presente acto administrativo, el titular no ha dado cumplimiento a lo ordenado mediante la citada resolución.

7° Las acciones propuestas por el titular en su PDC son las siguientes:

**Tabla N° 1: Acciones propuestas en el PDC**

N°	Acciones
1	<p><b>Termopanel:</b> Corresponden, en la generalidad, a vidrios dobles que proveen una reducción sonora de <math>Rw = 26</math> dB. Se destaca el hecho que estos deben contar con un montaje que permita un cierre hermético de la habitación.</p> <p><b>Limitador acústico:</b> Son equipos electrónicos que se incluyen dentro de la cadena electroacústica, que permiten limitar el nivel de potencia acústica que genera el sistema en su totalidad.</p>

**II. ANÁLISIS DE LOS CRITERIOS DE APROBACIÓN DE UN PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO**

8° El hecho constitutivo de la infracción imputada en la formulación de cargos consiste en: *“La obtención, con fecha 9 de julio de 2023, de Niveles de Presión Sonora Corregidos (NPC) de 59 y 52 dB(A) respectivamente, todas las mediciones efectuadas en horario nocturno, en condición externa la primera y en condición interna con ventana*



*cerrada la siguiente y en un receptor sensible ubicado en Zona II”<sup>1</sup>. En virtud de lo anterior, en la medición descrita se detectó una excedencia máxima de 14 y 7 dB(A) respectivamente. 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”.*

9º Cabe señalar que el PDC presentado no cuenta con los impedimentos señalados en las letras a), b) y c) del artículo 6º 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 9º del citado decreto.

10º En primer lugar, en cuanto al **criterio de integridad** contenido en la letra a) del artículo 9º 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.

11º 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 presentación<sup>2</sup>. 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.

12º 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**.

13º 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,**

<sup>1</sup> Copia del acta de inspección fue entregada en terreno al responsable de la Unidad Fiscalizable con fecha 9 de julio de 2023.

<sup>2</sup> 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.



**o contención y reducción de los efectos**, será analizado en la Tabla N° 2 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 **contemplan mecanismos que permitan acreditar su cumplimiento**.

15° Antes de pasar al análisis de los criterios de eficacia y verificabilidad descritos, cabe relevar que la Acción 1 contempla, en su descripción, más de una medida de mitigación. En virtud de lo anterior, para efectuar un correcto análisis de la eficacia y verificabilidad de esta acción, será desagregada en las siguientes medidas: “1. **Termopanel**: Corresponden, en la generalidad, a vidrios dobles que proveen una reducción sonora de  $Rw = 26$  dB. Se destaca el hecho que estos deben contar con un montaje que permita un cierre hermético de la habitación”; y “2. **Limitador acústico**: Son equipos electrónicos que se incluyen dentro de la cadena electroacústica, que permiten limitar el nivel de potencia acústica que genera el sistema en su totalidad”.

16° Como se señaló en los considerados anteriores, el PDC es un plan de acciones y metas que, en su conjunto, debe conseguir el retorno al cumplimiento normativo y hacerse cargo del efecto identificado, lo que en el caso en cuestión no se cumple. Lo anterior, puesto que las acciones materiales comprometidas, no permiten cumplir los límites normativos del D.S. N° 38/2011, ni hacerse cargo adecuadamente de los efectos reconocidos, según se expondrá a continuación:



ANÁLISIS	<b>Acciones Comprometidas</b>	<b>Ánalisis de eficacia y verificabilidad</b>
	<b>Acción N° “1”:</b> “Termopanel”. El titular propone como medida el recambio de los vidrios monolíticos existentes por ventanas de PVC en el sector terraza.	<p>Del análisis efectuado, se ha concluido que la acción propuesta si bien corresponde a una medida de mitigación directa de ruido generalmente aceptada por esta Superintendencia, carece de una descripción detallada de sus características que permita evaluar la cantidad, posición, extensión y/o materialidad de los termopaneles que supuestamente se instalaría en el sector de la terraza, lo anterior toda vez que el titular omite referirse a ellas en el ítem estandarizado de comentarios que establece el formato de PDC contenido en la Guía para la Presentación de un Programa de Cumplimiento por infracciones al D.S. N° 38/2011.</p> <p>A mayor abundamiento, como medio de verificación para acreditar la implementación de esta acción, el titular acompañó el documento “Presupuesto N°400743” de fecha 5 de noviembre de 2024, de la empresa “Refléjate”, el cual da cuenta de una cotización realizada por la compra de insumos y prestación de servicios de instalación y retiro de materiales. Sin embargo, <b>dicho documento tampoco permite evaluar el detalle de las características de la acción señaladas en el párrafo anterior, situación que impide a esta Superintendencia considerarlo como eficaz.</b></p> <p>En consideración de que la acción fue descartada por lo recientemente expuesto, resulta inoficioso el análisis del criterio de verificabilidad.</p>
	<b>Acción N° “2”:</b> “Limitador acústico”. El titular propone como medida la compra de un limitador acústico.	<p>Del análisis efectuado, se ha concluido que la acción propuesta si bien corresponde a una medida de mitigación directa de ruido generalmente aceptada por esta Superintendencia, carece de una descripción detallada en cuanto a señalar si este equipo será calibrado por un especialista o bien si se instalará en un lugar cerrado a fin de que no pueda ser manipulado por terceros, tales como una caja con llave o su instalación en una ubicación en la oficina cuya llave solo sea mantenida por el administrador.</p> <p>Lo anterior es del todo relevante, toda vez que debe evitarse que, una vez calibrado el equipo, este sea manipulado por terceros que puedan aumentar los límites establecidos originalmente por el profesional que lo calibró.</p> <p>Adicionalmente, el titular omite nuevamente referirse a la descripción detallada de la acción y se limita a acompañar como medio de verificación el documento “Factura electrónica N°33011”, de fecha 4 de</p>

	<p>noviembre de 2024, de la empresa “Urdile S.A.”, que da cuenta de la compra del equipo limitador. Sin embargo, la sola compra del equipo no resulta suficiente para promover el retorno al cumplimiento normativo, toda vez que, tal como se señaló, <b>requiere además de una calibración realizada por un especialista considerando que dicho equipo actúa dentro de la cadena electroacústica limitando y regulando la potencia que genera toda la cadena reproductiva de sonido</b>, logrando de esa manera no sobrepasar los niveles establecidos. En consecuencia, la situación anteriormente descrita impide a esta Superintendencia considerarla como eficaz.</p> <p>En consideración de que la acción fue descartada por lo recientemente expuesto, resulta inoficioso el análisis del criterio de verificabilidad.</p>
<b>CONCLUSIONES</b>	<p>El plan de acciones y metas no resulta eficaz ni verificable, en tanto no permite asegurar el cumplimiento de la normativa infringida, ni hacerse cargo adecuadamente de los efectos de la infracción. En consecuencia, el PDC propuesto por el titular no cumple con todos los criterios para su aprobación, establecidos en el artículo 9° del D.S. N° 30/2012. Lo anterior, <b>puesto que la totalidad de las medidas propuestas no cumplen con el criterio de eficacia</b>.</p> <p>A mayor abundamiento, el titular <b>no propuso como acción la medición de ruidos por una empresa ETFA</b>, sin la cual no se puede verificar el cumplimiento y eficacia del resto de las acciones propuestas por el titular.</p> <p>En consecuencia, corresponde resolver el rechazo del programa de cumplimiento presentado por el titular con fecha 5 de noviembre de 2024.</p>

**RESUELVO:**

**I. RECHAZAR EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO** presentado por **INMOBILIARIA E INVERSIONES ELITE LIMITADA**, con fecha 5 de noviembre de 2024.

**II. LEVANTAR LA SUSPENSIÓN DECRETADA** en el Resuelvo VI de la Res. Ex. N°1/ Rol D-224-2024, desde la notificación de la presente resolución al titular.

**III. TENER PRESENTE QUE CUENTA CON UN PLAZO DE 7 DÍAS HÁBILES PARA LA PRESENTACIÓN DE DESCARGOS**, desde la notificación de la presente resolución, correspondiente al saldo de plazo vigente al momento de la suspensión indicada en el resuelvo anterior.

**IV. TENER POR ACOMPAÑADOS** los documentos adjuntos a la presentación de fecha 5 de noviembre de 2024.

**V. 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 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.

**VI. 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.

**VII. NOTIFICAR POR CORREO ELECTRÓNICO,** o por otro de los medios que establece la Ley N° 19.880, a Inmobiliaria e Inversiones Elite Limitada.

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 de la División de Sanción y Cumplimiento**  
**Superintendencia del Medio Ambiente**



**BOL/GTJ/LRD**

Correo Electrónico:

- Representante legal de Club New City - La Sere
- Paulina Elizabeth Esquivel Ossandón, al correo
- Manuel Francisco Rivera Cortés, al correo electrónico
- María José Torres Aguilar, al correo electrónico:
- Pablo Manuel González Balcázar, al correo electrónico
- Matías Benjamín Sebastián Rivas Osorio, al correo
- Marta Raquel Osorio Ortega, al correo electrónico

C.C.:

- Oficina de la Región de Coquimbo, SMA

