

TIENE POR EJECUTADO SATISFACTORIAMENTE EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO Y PONE TÉRMINO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO, ROL F-074-2020, SEGUIDO EN CONTRA DE LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CARLOS ANWANDTER

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2243

Santiago, 16 de octubre de 2025

VISTOS:

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° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en la Ley N° 19.880, que Establece 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° 29, de 16 de junio de 2004, que fija Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.834 sobre Estatuto Administrativo; en el Decreto Supremo N° 25 del año 2016, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece Plan de Descontaminación Atmosférica para la Comuna de Valdivia (en adelante, “D.S. N° 25/2016” o “PDA Valdivia”); 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° 70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendenta del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 1338, de 7 de julio de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Fija Organización Interna de la Superintendencia del Medio; en la Resolución Exenta RA N° 119123/73/2024, de 7 de marzo de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 30, de 20 de agosto de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación (en adelante, “D.S. N° 30/2012”); en el expediente del procedimiento administrativo sancionatorio Rol F-074-2020; 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

1° Con fecha 20 de octubre de 2020, a través de la Resolución Exenta N° 1/Rol F-074-2020, esta Superintendencia (en adelante, “SMA”) procedió a formular cargos en contra de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Carlos Anwandter (en adelante, “la titular”), titular de la unidad fiscalizable denominada “Edificio Carlos Anwandter”, ubicada en la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos.



2º En particular, se le imputó un cargo a la titular por infracción a lo dispuesto en el literal c) del artículo 35 de la LOSMA, en cuanto incumplimiento del PDA de Valdivia. El cargo formulado se detalla en la **Tabla 1** de la presente resolución.

3º En virtud de lo anterior, con fecha 18 de noviembre de 2020, la titular presentó un programa de cumplimiento (en adelante, "PdC") dentro de plazo, proponiendo medidas para abordar el cargo imputado, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la LOSMA, y en el D.S. N° 30/2012. El PdC fue aprobado con fecha 12 de febrero de 2021, mediante Resolución Exenta N° 3/Rol F-074-2020, suspendiéndose el procedimiento administrativo sancionatorio, indicando no obstante que éste podría reiniciarse en caso de incumplirse las obligaciones allí contraídas, en virtud de lo establecido en el inciso 5º del artículo 42 de la LOSMA.

4º Mediante la referida resolución, se derivó el PdC aprobado a la División de Fiscalización de esta Superintendencia (en adelante, "DFZ"), para que procediera a fiscalizar el efectivo cumplimiento de las obligaciones allí establecidas. Las acciones comprometidas en el PdC se indican en la siguiente tabla:

Tabla 1. Cargo imputado y acciones del PdC

Cargo	Nº	Acción
Haber operado, con fecha 06 de julio de 2020, entre las 18:59 y las 19:10 horas, la caldera a leña, con una potencia mayor a 75 KWt, con registro N°VD1120, durante un episodio crítico nivel Pre emergencia ambiental en el polígono A, sin haber acreditado la concentración de emisiones para poder funcionar en un episodio de Pre emergencia.	1	Acreditar la paralización de la fuente fija en días declarados como episodios críticos.
	2	Implementar una estrategia de difusión respecto de la prohibición de funcionamiento de la caldera en los días y horarios señalados en el PDA Valdivia dirigida a los residentes y realizar una capacitación a los conserjes del Edificio para dar cumplimiento al PDA Valdivia.
	3	Cargar el PdC e informar a la Superintendencia del Medio Ambiente, los reportes y medios de verificación que acrediten la ejecución de las acciones comprendidas en el PdC a través de los sistemas digitales que la SMA disponga al efecto para implementar el SPDC.

Fuente: Elaboración propia en base a formulación de cargos y PdC aprobado.

II. EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

5º Por su parte, tras efectuar el respectivo análisis, la DFZ elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2024-1801-XIV-PC (en adelante "IFA"), que detalla el análisis de cumplimiento del PdC aprobado y de la actividad de fiscalización asociada, el cual fue derivado a la División de Sanción y Cumplimiento (en adelante, "DSC") con fecha 26 de agosto de 2024.

6° La fiscalización al programa implicó la revisión de los antecedentes asociados a las acciones contempladas en él, así como sus objetivos ambientales, concluyéndose la disconformidad en la ejecución de la acción N° 1 y N° 2, del PdC aprobado por Resolución Exenta N° 3/Rol F-074-2020.

7° Sin perjuicio de lo expuesto, mediante Memorándum D.S.C. N° 669, de 9 de septiembre de 2025 (en adelante, "Memorándum DSC N° 669/2025"), DSC comunicó a la Superintendencia del Medio Ambiente, que luego de realizar un análisis de la información asociada al procedimiento, es posible indicar que los hallazgos levantados en el IFA no obstan a declarar la ejecución satisfactoria del PdC. Los fundamentos que permitieron llegar a dicha conclusión, son los siguientes:

8° DSC indica que, examinados los medios de verificación reportados por la titular en el marco del seguimiento del PdC, se estimó procedente requerir información por medio de la Res. Ex. N° 5/Rol F-074-2020, de 27 de junio de 2025. Mediante dicho acto la SMA requirió los siguientes antecedentes:

1. Sobre la Acción N° 1: Paralización de la fuente fija durante episodios críticos:
 - 1.1. Bitácoras o registros operacionales de la caldera correspondientes al periodo GEC 2021–2022 que den cuenta del apagado de la fuente en días de episodio crítico.
 - 1.2. Cualquier documento complementario que permita acreditar la paralización efectiva durante dichos eventos.
2. Sobre la Acción N° 2: Difusión de medidas del PDA Valdivia y capacitación del personal:
 - 2.1. Fotografías fechadas y georreferenciadas de la señalética exigida en hall o acceso principal.
 - 2.2. Registro de entrega de circulares u otros documentos de difusión a residentes o usuarios.
 - 2.3. Actas, listas de asistencia o respaldos de correos electrónicos que acrediten la capacitación o inducción del personal de conserjería sobre el PDA.

9° Luego, DSC expone que, la titular respondió el requerimiento formulado mediante carta de respuesta de 13 de agosto de 2025.

A. Acción N° 1

10° En cuanto a la acción N° 1, DSC indica que el IFA concluyó que la acción N° 1 no fue ejecutada satisfactoriamente, por cuanto no se acompañaron registros de temperatura completos ni verificables para todos los días con episodios críticos entre abril y septiembre de 2021 y faltaban datos para varios días, y no se presentó información adicional que permitiera validar de forma independiente que la caldera permaneció paralizada durante esos eventos.

11° Acto seguido, DSC señala que la titular presentó con fecha 13 de agosto de 2025, información adicional, que permite reevaluar el cumplimiento de dicha acción. Así, la titular acompañó en anexos 9 a 13, registros de temperatura del agua del sistema de calefacción correspondientes a abril, mayo, junio, julio y agosto de 2021, es decir, para la temporada crítica de ese año.



12° DSC expone que, en dichos registros se aprecia que durante los días con eventos GEC, la temperatura del agua se mantuvo baja y sin variaciones abruptas, lo que respaldaría la ausencia de operación de la caldera.

13° El memorándum agrega que, aunque los registros fueron entregados fuera del plazo de ejecución del PdC, constituyen evidencia concreta de la paralización efectiva que, de haber sido aportada oportunamente, habría permitido validar el cumplimiento de la acción. Asimismo, DSC razona que los valores registrados no presentan picos ni tendencias ascendentes que indiquen funcionamiento de la caldera en días críticos.

14° Sumado a lo anterior, DSC, expone que, posterior al período de ejecución del PdC, la titular adoptó una medida estructural definitiva: la eliminación de la caldera a leña y su reemplazo por un sistema a gas y equipos de aerotermia (ver Anexos 2, 3 y 4) de su escrito de fecha 13 de agosto de 2025. A juicio de DSC, esta transformación elimina de forma permanente el riesgo de operar la fuente en días críticos, superando el estándar de la acción comprometida originalmente. En este sentido, el memorándum concluye que el objetivo ambiental de la acción (no emitir durante episodios críticos) se encuentra alcanzado.

15° En suma, el memorándum releva que los antecedentes complementarios presentados por la titular en agosto de 2025, permiten acreditar razonablemente que la caldera no fue operada durante días de episodio crítico en la temporada 2021, conforme al compromiso del PdC. Sumado a ello, precisa que el retiro definitivo de la caldera infractora constituye un cumplimiento estructural, irreversible y ambientalmente más eficaz del objetivo de la acción. Por tanto, DSC estima que la acción N° 1 puede considerarse ejecutada en forma satisfactoria.

B. Acción N° 2

16° Por su parte, respecto de la acción N° 2, el IFA indicó que *"El titular no presentó registro fotográfico con fecha y hora de la instalación del símbolo rojo en el acceso del edificio, respecto al primer episodio crítico del año, el cual ocurrió el 25 de abril de 2021. Sumado a lo anterior, no se presentaron registros del libro de conserjería que dé cuenta de la fecha y hora de apagado de la caldera, durante un episodio crítico en el polígono A. Asimismo, no se presentaron medios de verificación respecto de la ejecución de reunión informativa a conserje y reemplazante. En consecuencia, se verificó inconformidad a la ejecución de la acción N°2 del PdC".*

17° Sin perjuicio de ello, DSC señala que de la revisión de los antecedentes acompañados por la titular con fecha 13 de agosto de 2025, consta en Anexo 5 un acta de entrega de la circular informativa firmada por residentes, lo cual da cuenta de la difusión efectiva de la información comprometida. Asimismo, indica que el Anexo 6 incluye el contenido de dicha circular, en donde se explica de manera clara y didáctica la normativa del PDA, los días y horarios de prohibición, y las medidas adoptadas por la comunidad para asegurar el cumplimiento. Este material, a juicio de DSC, resulta adecuado en cuanto a fondo y forma, y refleja un esfuerzo por generar conciencia ambiental en la comunidad.

18° Adicionalmente, el memorándum precisa que, se verifica a través de los mismos anexos que los conserjes del edificio fueron instruidos respecto de la normativa aplicable y las restricciones operacionales de la caldera, lo

cual se desprende de las gestiones reportadas por la administración y de los mecanismos internos adoptados para evitar encendidos indebidos. Así, aun cuando no se cuenta con un certificado formal o registro audiovisual de la capacitación, DSC estima que los antecedentes disponibles son consistentes con la ejecución de la medida comprometida.

19° En este sentido, el memorándum detalla que, esta acción, de carácter educativo y organizacional, refuerza el cumplimiento preventivo de la obligación infringida. Si bien advierte que su impacto es indirecto en términos de emisiones, expone que constituye un componente esencial de gestión ambiental interna, más aún en comunidades habitacionales con múltiples usuarios y personal rotativo.

20° En consecuencia, y considerando el estándar de ejecución previsto en el PdC, así como la documentación acompañada, DSC concluye que la acción N° 2 fue ejecutada de manera satisfactoria, cumpliendo con su objetivo de asegurar la internalización de la norma por parte de los actores relevantes y prevenir nuevas transgresiones

21° En definitiva, el memorándum mencionado, indica que es posible sostener que la titular ha ejecutado satisfactoriamente las metas del PdC, habiendo retorna do al cumplimiento de la normativa ambiental infringida, y abordando los efectos negativos generados por la infracción en los términos comprometidos en el PdC aprobado por esta SMA.

22° En razón de todo lo expuesto, DSC propone la ejecución satisfactoria del PdC aprobado en el procedimiento Rol F-074-2020.

III. CONCLUSIÓN SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

23° En razón de todo lo expuesto, esta Superintendencia considera que se ha acreditado por parte de la titular el cumplimiento de las metas comprometidas en el PdC.

24° En esta línea, el artículo 2 letra c) del D.S. N° 30/2012, define “ejecución satisfactoria”, como el “*cumplimiento íntegro, eficaz y oportuno de las acciones y metas del programa de cumplimiento, o de los objetivos y medidas del plan de reparación, según corresponda, debidamente certificado por la Superintendencia*”. Por su parte, el artículo 12 de dicho decreto dispone que “*cumplido el programa dentro de los plazos establecidos y de acuerdo a las metas fijadas en él, el procedimiento administrativo se dará por concluido*”. Lo anterior guarda relación con lo preceptuado por el inciso sexto del artículo 42 de la LOSMA, en cuanto “*cumplido el programa dentro de los plazos establecidos y de acuerdo a las metas fijadas en él, el procedimiento administrativo se dará por concluido*”.

25° Finalmente, de la revisión del expediente del procedimiento sancionatorio, en especial de la Resolución Exenta N° 3/Rol F-074-2020 de aprobación del PdC; el PdC presentado por la titular; el IFA DFZ-2024-1801-XIV-PC y el Memorándum DSC N° 669/2025, para esta Superintendencia es dable concluir que en este caso se ha dado cumplimiento a las metas comprometidas en el PdC, de conformidad a lo



indicado en el artículo 2, literal c) del D.S. N° 30/2012, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO: TENER POR EJECUTADO SATISFACTORIAMENTE EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO Y PONER TÉRMINO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO, ROL F-074-2020, seguido en contra de Comunidad de Copropietarios del Edificio Carlos Anwandter, Rol Único Tributario N° 56.082.910-8, en su calidad de titular del establecimiento denominado “Edificio Carlos Anwandter”.

SEGUNDO: RECURSOS QUE PROCEDEN CONTRA ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el párrafo 4° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, contra la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Tribunal Ambiental competente, dentro del plazo de quince días hábiles, contado desde la notificación de la resolución, según lo establecido en el artículo 56 de dicho cuerpo legal. Asimismo, procede el recurso de reposición dentro de quinto día, de conformidad a la normativa vigente.

TERCERO: TÉNGASE PRESENTE QUE, sin perjuicio a lo resuelto en el presente acto, la titular se encuentra obligada a ejecutar su actividad en cumplimiento de la normativa ambiental. Lo anterior, bajo apercibimiento de generar un nuevo procedimiento sancionatorio basado en nuevos hechos.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

BRS/IMA/ISR



Notificación por correo electrónico:

- Comunidad de Copropietarios del Edificio Carlos Anwandter.
- Denunciante ID 32-XIV-2020.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Gabinete, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Sanción y Cumplimiento, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Los Ríos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Sección Control Sancionatorio, Superintendencia de Medio Ambiente.

Expediente ROL F-074-2020

