

DECLARA INCUMPLIDO PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO Y REINICIA PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO EN CONTRA DE COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CORDILLERA Y REQUIERE INFORMACIÓN QUE INDICA.

RES. EX. N° 4/ROL F-061-2020

Santiago, 2 de diciembre 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, del año 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N°30, 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 MMA”); en el Decreto Supremo N°47 del año 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece Plan de Descontaminación Atmosférica para la Comuna de Osorno (en adelante, “D.S. N°47/2015” o “PDA Osorno”); 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 la División de Sanción y Cumplimiento; en la Resolución Exenta N° 1026, 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 públicos 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

1° Por medio de la Res. Ex. N°1/Rol F-061-2020, de fecha 22 de septiembre de 2020, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante e indistintamente, “Superintendencia” o “SMA”) procedió a formular cargos contra de Comunidad de Copropietarios del Edificio Cordillera (en adelante, “titular”); titular de la unidad fiscalizable “Edificio Cordillera” (en adelante, la “UF”), ubicada en la calle García Hurtado N° 805, comuna de Osorno, Región de Los Lagos, en razón de la infracción tipificada en el artículo 35 literal c) de la LOSMA, en cuanto incumplimiento de las *“medidas e instrumentos previstos en los Planes de Prevención y, o de Descontaminación, normas de calidad y emisión, cuando corresponda”*.



2° Con fecha 12 de enero de 2021, mediante la **Resolución Exenta N°2/Rol F-061-2020**, se resolvió aprobar el programa de cumplimiento (en adelante, “PDC”) presentado por el titular con fecha 28 de octubre de 2020.

3° En dicho PDC, la acción de más larga data corresponde a la acción N° 1, que estableció el plazo de 12 meses a contar de la notificación de la aprobación del PDC. Por consiguiente, el programa estuvo vigente hasta el día 20 de enero de 2022.

II. ANTECEDENTES POSTERIORES A LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

4° Con fecha 26 de diciembre de 2023, la División de Fiscalización remitió a la División de Sanción y Cumplimiento, ambas de esta SMA, el informe de fiscalización ambiental DFZ-2023-3005-X-PC (en adelante, “IFA PDC”), que da cuenta de la actividad de inspección ambiental y del examen de la información reportada por el titular en la ejecución del PDC.

5° Posteriormente, a través de la **Resolución Exenta N°3/Rol F-061-2020**, de 13 de junio del año 2025 esta SMA requirió de información, instruyéndole la forma y el modo de presentación de los antecedentes solicitados, a Comunidad de Copropietarios del Edificio Cordillera.

6° La titular dio respuesta a través de escrito presentado ante esta SMA el 18 de junio del año 2025, junto con los siguientes documentos:

- a. Carta de 29 de noviembre de 2023, que informa a SEREMI de Salud de Osorno, dada de baja de caldera OSO 276 AC.
- b. Informe técnico individual de caldera OSO – 276 AC, de 10 de febrero de 2021.
- c. Informe IMP-220-23 “Muestreo isocinético de material particulado y análisis de gases de combustión mediante metodología CH-5, Comunidad Edificio Paillahue”, de 8 de febrero de 2023, elaborado por AMBIQUIM SpA.
- d. Informe IMP-084-23 “Muestreo isocinético de material particulado y análisis de gases de combustión mediante metodología CH-5, Comunidad de Edificio Cordillera”, de 22 de marzo de 2022, elaborado por AMBIQUIM SpA.
- e. Informe de resultados muestreo isocinético de material particulado “Comunidad Edificio Cordillera” N° 089-0321-P, de 10 de marzo de 2021, elaborado por Méndez Asociados Ltda.
- f. Factura N° 141, de Ambiquim SpA, emitida con fecha 27 de febrero de 2023.
- g. Factura N° 52, de Ambiquim SpA, emitida con fecha 4 de abril de 2022.
- h. Factura N° 30, de Ambiquim SpA, emitida con fecha 29 de abril de 2021



III. **EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ACCIONES COMPROMETIDAS EN EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO**

7° El inciso 5° del artículo 42 de la LOSMA dispone que el procedimiento sancionatorio: “[...] *se reiniciará en caso de incumplirse las obligaciones contraídas en el programa, evento en el cual se podrá aplicar hasta el doble de la multa que corresponda a la infracción original dentro del rango señalado en la letra b) del artículo 38, salvo que hubiese mediado autodenuncia*”.

8° En este orden de ideas se expondrá a continuación las acciones que forman parte del PDC, indicando aquellas que fueron incumplidas a la fecha de la presente resolución, facultando por consiguiente a reiniciar el procedimiento sancionatorio.

A. **Cargo N°1**

9° El Cargo N°1 consiste en “*No haber realizado la medición de sus emisiones de MP, de acuerdo a la periodicidad establecida en el artículo 45 del D.S. N° 45/2015, mediante un muestreo isocinético que permita acreditar el cumplimiento de los límites de emisión establecidos en el artículo 41 del D.S. N° 47/2015, respecto de la caldera a leña con registro N° OSO 437*”. Al efecto, las acciones y metas contenidas en el PDC aprobado, corresponden a las siguientes:

Tabla 1. Acciones asociadas al programa de cumplimiento

N°	Acciones	Plazo de ejecución
1	Realizar mediciones de MP mediante muestreos isocinéticos, cuyos resultados deberán cumplir con el límite de emisión de MP establecido en el PDA Osorno.	20 de enero de 2021 al 20 de enero de 2022
2	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.	20 de enero del 2021 al 20 de enero del 2022
3	Se realizará mantención y evaluación de la caldera (acción alternativa).	6 meses desde la verificación del impedimento

Fuente: Elaboración propia en base a PDC y Res. Ex. N 2/F-061-2020.

A.1. **Acción N°1**

10° Según lo constatado en la inspección ambiental de ejecución del PDC y en el requerimiento de información¹ efectuado con el objeto de verificar el cumplimiento de la acción N° 1. Se puede evidenciar que: i) Una nueva administración asumió la representación legal de la comunidad con fecha 1 de marzo del año 2023 y se encontrarían

¹ Se realizó requerimiento de información en el Acta de inspección Ambiental de 11 de diciembre del año 2023.



en desconocimiento de los compromisos adquiridos en el PDC; ii) En inspección, la administradora del edificio informa que la caldera registro OSO 437 fue reemplazada por una caldera con registro OSO-276 y que esta última caldera fue dada de baja durante noviembre de 2023.

11° Por otro lado, con el objeto de actualizar los antecedentes del presente procedimiento, con fecha 13 de junio del año 2025 a través de la **Resolución Exenta N°3/Rol F-061-2020**, se requirió información al titular solicitándole que informe: 1. Para el supuesto de haber ejecutado mediciones de MP mediante muestreos isocinéticos, acompañar medios de verificación fehacientes, tales como informes de medición, boleta/factura de compra, fotografías fechadas y georreferenciadas, comprobante de pago de servicio, entre otros; 2. Para el supuesto de no haber ejecutado mediciones de MP mediante muestreos isocinéticos, señalarlo expresamente; y 3. Para el supuesto de haber modificado la caldera con registro OSO 437 y haber realizado muestreos isocinéticos en una nueva caldera, acompañar medios de verificación fehacientes, tales como informes de medición, boleta/factura de compra de nueva caldera, ficha con características de nueva caldera, fotografías fechadas y georreferenciadas, comprobante de pago de servicio de retiro, entre otros.

12° Con fecha 18 de junio del año 2025, el titular dio respuesta a lo solicitado indicando que los antecedentes de la caldera habrían sido ingresados erróneamente y que los datos corresponderían a la caldera OSO– 276 AC (CA - OR – 31176). Además, sostienen que la caldera OSO– 276 AC fue dada de baja el 1 de noviembre del año 2023 y que actualmente el edificio no usa ningún tipo de caldera.

13° Adicionalmente el titular adjunta, entre otros antecedentes, 3 informes de mediciones isocinéticas, que corresponderían a los años 2021, 2022 y 2023 de la caldera OSO-276 AC, de los cuales se presentan los resultados en la siguiente tabla:

Año	MP [mg/m³N]*	Límite emisión D.S. N°47/2015 [mg/m³N]*
2021	89	50 ²
2022	68,5	
2023 ³	78,9	

(*): concentración corregida al 11% de O2.

Fuente: Elaboración propia.

14° A partir de lo indicado en los considerandos anteriores, es posible establecer que la acción no se ejecutó conforme con lo comprometido, toda vez que, habiendo transcurrido la fecha de término de la Acción N°1, es decir, el 20 de enero de 2022, se verificó que el titular no realizó las mediciones del MP mediante

² Este límite está referido a lo señalado en el Art. 45° del D.S. N°8/2015 del Ministerio del Medio Ambiente. El valor corresponde a calderas con potencial térmica nominal de entre 1 y 20 MW, siendo su potencia térmica de 2.200 kcal/hr, equivalentes a 2,56 MW.

³ Corresponde a un informe de otra Caldera identificada como OSO 322 y de otra fuente denominada “Comunidad Edificio Paillahue.”



muestreos isocinéticos a la Caldera OSO 437 considerada en la Formulación de Cargos y el PDC comprometido.

15° Por otro lado, de las mediciones realizadas, que dan cuenta los informes acompañados por la titular referentes a la caldera OSO-276 AC, en carta de 18 de junio de 2025, se constatan de las siguientes disconformidades en relación a lo comprometido en el PDC aprobado por esta Superintendencia.

16° En primer lugar, no cumplió con la frecuencia de realización de las mediciones isocinéticas a la caldera, a 6 y 12 meses, respectivamente, de la notificación de la aprobación del PDC.

17° Además, las mediciones isocinéticas acompañadas en relación a la caldera indicada por el titular dan cuenta de superaciones al límite de emisión del D.S. N° 47/2015, las cuales son contrarias al objetivo del PDC, esto es, retornar al cumplimiento de la normativa infringida y hacerse cargo de los efectos que se provocaron como consecuencia de la infracción.

18° Al respecto, en la aprobación del PDC se identificó que el titular estableció en su propuesta que “la realización de dos muestreos isocinéticos respecto de la fuente conduce a obtener información actualizada de las emisiones de MP que se liberan, lo que, **a su vez permite adoptar medidas pertinentes para cumplir con los límites fijados en el PDA de Osorno, en caso de que se detecte una superación de los mismos**”. Así, observándose que hubo superación en la medición isocinética, no se habría implementado medidas que permitieran hacerse cargo de las mismas.

19° Finalmente, es importante hacer presente que la Acción N° 1 resulta del todo relevante para la ejecución del PDC, pues al momento de aprobar este se estimó que la acción que permitiría un retorno al cumplimiento de la normativa infringida, por cuanto, permitiría controlar las emisiones de la fuente de material particulado emitido por la UF, haciéndose cargo de la falta de mediciones de MP.

20° En razón de lo anterior, y según lo establecido en el IFA-PDC, se concluye que **la acción N°1 no se encuentra ejecutada**, toda vez que no fue posible verificar el cumplimiento de la medida comprometida en el PDC.

A.2. Acción N°2

21° En relación a la Acción N°2, consistente en “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.”, el IFA-PDC concluye que el titular no realizó la carga del PDC. En vista de lo anterior, se concluye que **la Acción N°2 no se encuentra ejecutada**.



A.3. Acción N°3

22° Finalmente, en relación a la Acción N°3, consistente en *“Se realizará mantención y evaluación de la caldera.”*, el IFA PDC concluye que no se tiene registros de la realización de mantención alguna de la caldera y el titular no realizó la carga de ningún tipo de reporte del PDC. En este sentido, al considerarse esta acción como una acción alternativa, y estando supeditada a las concentraciones de MP de la fuente fiscalizada, al estar en ausencia de muestreos isocinéticos de MP que entreguen información sobre las emisiones de material particulado emitidas por la caldera registro OSO 437 descrita en el PDC, no es posible verificar la correcta implementación de esta medida alternativa.

23° A mayor abundamiento, de las mediciones isocinéticas efectuadas a la caldera OSO– 276 AC, que dan cuenta los informes de 2021 y 2022, se constatan superaciones a los límites establecidos en el D.S. N° 47/2015, que establece el PDA Osorno, y la titular tampoco informa la ejecución de medidas al respecto, tal como se mencionó a propósito de la acción N° 1.

24° En vista de lo anterior, se concluye que **la Acción N°3 no se encuentra ejecutada.**

IV. **CONCLUSIONES**

25° El análisis efectuado permite concluir que el titular **ha incumplido las Acciones N°1, N° 2 y N°3**, todas asociadas al cargo N°1, las cuales fueron comprometidas en el PDC aprobado mediante la Res. Ex. N°2/Rol F-061-2020.

26° Lo anterior, fue constatado por la División de Fiscalización de esta Superintendencia en el IFA-PDC y ratificado por el análisis efectuado por esta División de Sanción y Cumplimiento.

27° Todo lo expuesto lleva a concluir que el PDC ha sido incumplido, justificándose el levantamiento de la suspensión del procedimiento sancionatorio iniciado por la Res. Ex. N°1/Rol F-061-2020, con su correspondiente reactivación desde la notificación del presente acto.

V. **SOLICITUD DE INFORMACIÓN AL TITULAR**

28° Por otra parte, la letra e) del artículo 3° de la LOSMA faculta a esta Superintendencia a requerir a los sujetos sometidos a su fiscalización, la información y datos que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones, concediendo a los requeridos un plazo razonable y proporcional, considerando las circunstancias que rodean la producción de dicha información, su volumen, la complejidad de su generación o producción y la ubicación geográfica del proyecto, entre otras consideraciones.

29° Para efectos del presente procedimiento se procederá a requerir la información que se detallará en el Resuelvo IV del presente acto.



RESUELVO:

I. DECLARAR INCUMPLIDO EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO aprobado mediante la Res. Ex. N°2/Rol F-061-2020, presentado por Comunidad de Copropietarios del Edificio Cordillera.

II. TENER POR INCORPORADA AL EXPEDIENTE SANCIONATORIO la presentación de Comunidad de Copropietarios del Edificio Cordillera de fecha 18 de junio de 2025, así como la documentación anexa.

III. ALZAR LA SUSPENSIÓN decretada mediante el Resuelvo II de la Res. Ex. N°2/ Rol F-061-2020.

IV. HACER PRESENTE QUE, desde la notificación de la presente resolución, continuarán corriendo los plazos que se encontraban vigentes al momento de la suspensión. En específico, respecto al plazo contemplado en el artículo 49 de la LOSMA para la presentación de descargos, que fue ampliado por 7 días adicionales mediante el Resuelvo I de la Res. Ex. N°1/Rol F-061-2020, se hace presente que al momento de la suspensión del procedimiento ya habían transcurrido 15 días del plazo total, razón por la cual **restan 7 días hábiles para la presentación de descargos.**

V. REQUERIR DE INFORMACIÓN a Comunidad de Copropietarios del Edificio Cordillera para que, dentro del plazo para presentar descargos, y en conjunto con esa presentación, haga entrega de los siguientes antecedentes:

- i. El Balance Tributario del último año. De no contar con este, se requiere ingresar cualquier documentación que acredite los ingresos por los gastos comunes de la comunidad percibidos durante todo el último año calendario finalizado (2024).
- j. Informar, describir y acreditar cualquier tipo de medida correctiva adoptada y asociada a las infracciones imputadas mediante la formulación de cargos, así como aquellas medidas adoptadas para contener, reducir o eliminar sus efectos. Al respecto, se deberá acompañar la siguiente información: a) detallar los **costos** en que se haya incurrido efectivamente en la implementación de las referidas medidas a la fecha de notificación de la presente resolución, los que deberán acreditarse mediante registros fehacientes, tales como facturas, órdenes de servicio, órdenes de compra, o guías de despacho; b) detallar el **grado de implementación** de las medidas correctivas adoptadas a la fecha de notificación de la presente resolución, señalando la respectiva fecha de implementación e incorporando registros fehacientes que den cuenta de lo anterior tales como videos y/o fotografías fechados y georreferenciados. En caso de existir medidas que estén en ejecución, se deberá indicar en qué fecha se contempla su término de ejecución, detallando los costos asociados a la ejecución de dichas medidas que se encuentren pendientes de pago y; c) acompañar **registros fehacientes que acrediten la efectividad** de las medidas correctivas adoptadas para hacerse cargo de las infracciones imputadas y de sus efectos, cuando corresponda.

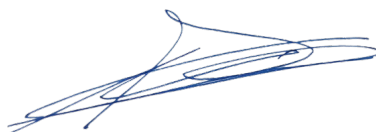


VI. TENER PRESENTE que, conforme a lo dispuesto en la Resolución Exenta SMA N° 1026/2025, la información requerida deberá ser remitida a esta Superintendencia por una de las siguientes vías:

1. Por medio de presentación ingresada en la dependencia de la Oficina de Partes de la SMA, los días lunes a viernes entre las 9:00 y las 13:00 horas; o

2. Por medio correo electrónico, dirigido a la casilla oficinadepartes@sma.gob.cl, con copia a sigrid.scheel@sma.gob.cl durante las 24 horas del día, registrando como su fecha y hora de recepción aquella que su sistema de correo electrónico indique, siendo el tope horario del día en curso las 23:59 horas. El archivo adjunto debe encontrarse en formato PDF, y tener un tamaño máximo de 24 megabytes. En el asunto deberá indicar a qué procedimiento de fiscalización, sanción o el tema de su interés sobre el cual versa. En caso de contar con un gran volumen de antecedentes, se solicita incorporar en la respectiva presentación un hipervínculo para la descarga de la documentación, señalándose además el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado.

VII. NOTIFICAR POR CARTA CERTIFICADA, conforme a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 46 de la Ley N° 19.880, a Comunidad de Copropietarios del Edificio Cordillera, domiciliada en calle García Hurtado N° 805, comuna de Osorno, Región de Los Lagos.



Daniel Garcés Paredes
Jefatura de la División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente

FPT/SSV/JGC/VVF

Carta certificada:

- Comunidad de Copropietarios del Edificio Cordillera, domiciliada en calle García Hurtado N° 805, comuna de Osorno, Región de Los Lagos.

C.C.:

- Jefatura Oficina Regional de Los Lagos.

