

**PREVIO A RESOLVER, INCORPÓRESE OBSERVACIONES  
AL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO PRESENTADO  
POR INMOBILIARIA AMENGUAL SPA**

**RES. EX. N° 4/ ROL D-134-2022**

**Santiago, 17 de octubre de 2022**

**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 la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; 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 e indistintamente, “el Reglamento” o “D.S. N° 30/2012”); 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 la Resolución Exenta N° 2.124, de 30 de septiembre de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/129/2019, de 6 de septiembre de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que designa el cargo de Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Res. Ex. N° 658, de 2 de mayo de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Establece Orden de Subrogancia para el Cargo de Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el artículo 80 del Decreto con Fuerza de Ley N° 29 de 16 de junio de 2004 del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.834, que aprueba Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N° 549, de 31 de marzo de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Renueva Reglas de Funcionamiento Especial de Oficina de Partes y Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 549/2020”); 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-134-2022**

1. Que, con fecha 11 de julio de 2022, mediante Res. Ex. N° 1/Rol F-134-2022, se dio inicio al procedimiento sancionatorio rol D-134-2022, en contra de Inmobiliaria Amengual SpA (en adelante, e indistintamente, “el titular”, “la empresa” o “la Inmobiliaria”), titular de la unidad fiscalizable “Edificio General Amengual 392 - 480 - 358 Estación Central” (en adelante, “la UF”).



2. Que, dicha resolución fue notificada personalmente en el domicilio del titular, con fecha 14 de julio de 2022, tal como consta en acta de notificación personal respectiva.

3. Que, con fecha 27 de julio de 2022, el titular solicitó ampliación de plazo para la presentación de un programa de cumplimiento (en adelante, "PdC"), y para la presentación de descargos. Dicha solicitud fue acogida mediante la Res. Ex. N° 2/Rol D-134-2022 de 28 de julio de 2022.

4. Que, con fecha 4 de agosto de 2022, estando dentro de plazo, el titular presentó ante esta Superintendencia un PdC, acompañando los siguientes documentos:

- a. Informe titulado "*Levantamiento fotográfico Zona de Influencia Edificio Amengual*" protocolizado con fecha 17 de octubre de 2018, ante el Notario Público de Santiago Sr. Roberto Cifuentes con el Reportorio Número 10.050.
- b. Cinco fotografías, en las cuales sus meta datos contienen su fecha, hora y georreferenciación, que ilustran el estado actual de la calle al 3 de agosto de 2022 y aceras correspondientes a la calle Recreo.
- c. Documento que detalla los metadatos de cada fotografía contenida en el literal anterior.
- d. Contrato de arrendamiento suscrito con fecha 11 de junio de 2018 entre Constructora Su Ksa S.A. y don Osvaldo Antonio Ahumada Malina, respecto del inmueble ubicado en calle General Amengual N° 472, comuna de Estación Central, número de rol 00710-00042.
- e. Anexo de Contrato de arrendamiento suscrito con fecha 20 de junio de 2018 entre Constructora Su Ksa S.A. y don Osvaldo Antonio Ahumada Malina, respecto del inmueble ubicado en calle General Amengual N° 472, comuna de Estación Central, número de rol 00710-00042.
- f. Contrato de arrendamiento suscrito con fecha 1 de diciembre de 2018 entre Constructora Su Ksa S.A. y don Juan Antonio Quintanilla Villegas, respecto del inmueble ubicado en calle Recreo N° 389, comuna de Estación Central, número de rol 00710-00012.
- g. Copia de reducción a escritura pública de Primera Sesión de Directorio Inmobiliaria Amengual SpA, de fecha 9 de noviembre de 2015, otorgada ante el Notario Público Interino de Santiago don Víctor Olgún Peña, Reportorio N° 12.343/2015.
- h. Copia de inscripción de poderes de representación del Titular, a fojas 86263 número 50419 del Registro de Comercio de Santiago del año 2015, y certificado de vigencia de los mismos, de fecha reciente.

5. Que, mediante Res. Ex. N° 3/Rol D-134-2022 de 9 de agosto de 2022, se tuvo por presentado el PdC y los documentos referidos. Asimismo, se otorgó un nuevo plazo para la presentación de la información requerida en los numerales 3 a 6 del resuelvo X de la de la Res. Ex. N° 1/Rol D-134-2022.

6. Que, con fecha 19 de agosto de 2022, estando dentro de plazo, el titular presentó ante esta Superintendencia la información requerida en los



numerales 3 a 6 del resuelvo X de la Res. Ex. N° 1/Rol D-134-2022, que se individualiza a continuación:

- a. Identificación de las maquinarias y equipos generadores de ruido dentro de la unidad fiscalizable.
- b. Plano denominado “Instalación de faenas Amengual rev.2”.
- c. Detalle del horario y frecuencia de funcionamiento de la faena constructiva.
- d. Detalle del horario y funcionamiento de las maquinarias y equipos.

7. Que, con fecha 3 de octubre de 2022 de octubre de 2022, mediante Memorándum D.S.C. N° 41684/2022, la Fiscal Instructora del presente procedimiento sancionatorio derivó el PdC al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente, con el objeto de que se evaluara y resolviera su aprobación o rechazo.

## II. PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO DE INMOBILIARIA AMENGUAL SPA, Y NECESIDAD DE INCORPORAR OBSERVACIONES

8. Que, conforme se desprende de los artículos 7 y 9 del Reglamento, el PdC deberá contener una descripción de los hechos, actos y omisiones que constituyen la infracción en que se ha incurrido, así como de sus efectos. Asimismo, el PdC deberá incluir un plan de acciones y metas que se implementará para cumplir satisfactoriamente con la normativa ambiental, incluyendo las medidas adoptadas para reducir o eliminar los efectos negativos generados por el incumplimiento.

9. Que, adicionalmente, conforme a lo establecido en el artículo 9, inciso segundo, del Reglamento, *“en ningún caso se aprobarán programas de cumplimiento por medio de los cuales el infractor intente eludir su responsabilidad, aprovecharse de su infracción, o bien, que sean manifiestamente dilatorios.”*

10. Que, por su parte, la estructura metodológica que debe contener un PdC se encuentra explicada en la “Guía para la presentación de Programas de Cumplimiento por infracciones a instrumentos de carácter ambiental”, de julio de 2018, de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “la Guía”).<sup>1</sup>

11. Que, de acuerdo a lo expuesto previamente, se observa que Inmobiliaria Amengual SpA presentó dentro de plazo un programa de cumplimiento en el presente procedimiento sancionatorio, conforme a lo establecido en el artículo 42 de la LOSMA.

---

<sup>1</sup> Disponible en el sitio web de la Superintendencia del Medio Ambiente, en el siguiente enlace digital: <https://portal.sma.gob.cl/index.php/portal-regulados/instructivos-y-guias/programa-de-cumplimiento/>



12. Que, al respecto, del análisis realizado por parte de esta Superintendencia al programa presentado, es posible concluir que este no cumple con los criterios de aprobación establecidos en el artículo 9 del D.S. N° 30/2012, por lo que requiere de modificaciones y complementos.

13. Que, en consecuencia, previo a resolver sobre la aprobación o rechazo del programa de cumplimiento presentado por Inmobiliaria Amengual SpA, se incorporarán observaciones a dicho programa, para que estas sean subsanadas en el plazo que se dispondrá para tal efecto.

**A. Observaciones generales al programa de cumplimiento**

14. Los **indicadores de cumplimiento** corresponden a aquellos datos, antecedentes o variables que se utilizarán para valorar, ponderar o cuantificar el avance en la ejecución de las acciones comprometidas, así como para determinar el cumplimiento de las acciones definidas. Por tanto, estos deben tener el mayor detalle posible en cuanto al debido cumplimiento de la normativa que se considera infringida. En base a lo anterior, se sugiere revisar el Anexo 4: Ejemplo de uso de formato para presentación de un PDC de la Guía para la presentación de Programas de Cumplimiento, por infracciones a instrumentos de carácter ambiental.

15. Los **Medios de Verificación**, dado que las acciones individualizadas en los Identificadores N° 1 al 10 del presente Programa de cumplimiento, se encuentran totalmente ejecutadas a la fecha, el regulado deberá probar, mediante medios fehacientes y acreditables que dichas medidas fueron ejecutadas a cabalidad y de acuerdo a la descripción del mismo. Para lo anterior, deberá acompañar, todos los antecedentes necesarios para determinar la implementación y la eficacia de las medidas comprometidas en el presente Programa de Cumplimiento.

**B. Observaciones Específicas - Cargo 1<sup>2</sup>**

i. Plan de acciones y metas

16. Respecto de la **acción N° 1**, consistente en la *“Restitución del inmueble ubicado en General Amengual N° 472, Estación Central, al estado en que se encontraba antes de la instalación de faenas del Proyecto”*, se debe agregar en **“Medios de verificación” numero ii**, referente a *“Carta de aviso de término de contrato de arrendamiento firmada por el arrendatario y fotografías con el estado actual del inmueble”*, que las fotografías sean fechadas y georreferenciadas.

---

<sup>2</sup> *“Instalación de faena, túnel de hormigón y entrada alternativa del proyecto emplazados en un lugar distinto al evaluado ambientalmente”.*



17. Respecto de la **acción N° 2**, consistente en la “Restitución del inmueble ubicado en Recreo N° 389, Estación Central, al estado en que se encontraba antes de la instalación de faenas del Proyecto.”, se debe agregar en “**Medios de verificación**” **numero ii**, referente a “*Acta de recepción conforme del inmueble firmada por el arrendador y fotografías con el estado actual del inmueble.*”, que las fotografías sean fechadas y georreferenciadas.

### C. Observaciones Específicas - Cargo 2<sup>3</sup>

#### i. Plan de acciones y metas

18. Respecto de la **acción N° 3**, consistente en “*Elevación del cierre perimetral en calle General Amengual y mejoramiento de la aislación acústica*”, cabe hacer presente que, la instalación de un cierre perimetral corresponde a una medida constatada durante la fiscalización de fecha 25 de julio de 2019 que dio origen a la formulación de cargos, la que carecía de características de hermeticidad. Por lo tanto, la acción propuesta deberá modificarse en los siguientes términos: “**Acción N° 3: Mejoras al cierre perimetral en calle General Amengual**”; a su vez, se debe corregir lo que sigue:

- a. **Forma de implementación:** Deberá precisar cómo se mejoraron las características de hermeticidad y aislación en el cierre perimetral construido previamente, por ejemplo señalando qué tipo de materiales aislantes se incorporaron, entre otros.
- b. **Indicador de cumplimiento:** Ver observaciones generales. Conforme a lo expuesto, el indicador de cumplimiento deberá ser la implementación de la mejora en la totalidad del cierre perimetral, y no la ejecución de éste.
- c. **Medios de verificación:** Se deberán actualizar conforme a lo anterior y acompañar al PdC. Ver comentario, en observaciones generales.

19. Respecto de la **acción N° 4**, consistente en la “*Construcción de pantalla de protección auditiva en patio de fierro*”, se deberá aclarar el objetivo de usar el término “pantalla de protección auditiva” y corregirlo si el objeto de la medida es mitigar el ruido generado por el patio de fierro; a su vez, se debe corregir lo que sigue:

- a. **Forma de implementación:** Deberá especificar dónde se instaló la pantalla acústica fija, a modo de ejemplo si es que se instaló en el límite perimetral norte. De manera complementaria, se deberá especificar la materialidad de la pantalla instalada y características de diseño, como altura, grosor, entre otros.

---

<sup>3</sup> “La obtención, con fecha 25 de julio de 2019, de Niveles de Presión Sonora Corregidos (NPC) de 75 dB(A) en la medición 1A y 70 dB(A) en la medición 1B, ambas mediciones efectuadas en horario diurno, en condición externa y en condición interna con ventana cerrada, respectivamente, en receptores sensibles ubicados en Zona III”.



- b. **Indicadores de cumplimiento:** Ver observaciones generales. En caso que el objetivo de la medida sea la mitigación del ruido generado por el patio de enfierradores, se deberá señalar que el medio de verificación es la instalación de la pantalla acústica (al menos), en el límite perimetral hacia los receptores sensibles más cercanos.
- c. **Medios de verificación:** Se deberán actualizar conforme a lo anterior y acompañar al PdC. Ver comentario, en observaciones generales.

20. Respecto de la **acción N° 5**, consistente en la *“Implementación de caja de insonorización en bomba de hormigón”*, cabe hacer presente que, dicha caja de insonorización corresponde a una medida constatada durante la fiscalización de fecha 25 de julio de 2019 que dio origen a la formulación de cargos, la que carecía de características de hermeticidad. Por lo tanto, la acción propuesta deberá modificarse en los siguientes términos: **“Acción N° 3: Mejoras a la caja de insonorización en bomba de hormigón”**; a su vez, se debe corregir lo que sigue:

- a. **Forma de implementación:** Deberá especificarse cómo se mejoraron las características de hermeticidad de la caja de insonorización y el diseño que tiene la medida, dado que primero se menciona que es una caja de insonorización y luego se indica que es un biombo.
- b. **Indicador de cumplimiento:** Ver observaciones generales. Conforme a lo expuesto, el indicador de cumplimiento deberá ser la implementación de la mejora en la caja de insonorización, y no la ejecución de ésta.
- a. **Medios de verificación:** Se deberán actualizar conforme a lo anterior y acompañar al PdC. Ver comentario, en observaciones generales.

21. Respecto de la **acción N° 6**, consistente en la *“Construcción de nuevos biombos para faenas ruidosas”*, se debe corregir lo que sigue:

- a. **Forma de implementación:** Precisar cuántos biombos se construyeron y las faenas sobre las cuales se utilizaron. Además, se deberá especificar la materialidad y diseño de estos biombos acústicos, dado que se señala únicamente la lana mineral.
- b. **Indicadores de cumplimiento:** Se deberá señalar que el indicador de cumplimiento es; el uso de los biombos acústicos en el 100% de las faenas definidas para su uso.
- c. **Medios de verificación:** Se deberán actualizar conforme a lo anterior y acompañar al PdC. Ver comentario, en observaciones generales.

22. Respecto de la **acción N° 7**, consistente en el *“Cierre de vanos por el cien por ciento en faenas ruidosas”*, se deberá aclarar si se refiere al cierre de ventanas del edificio, de lo contrario especificar la acción dado que su descripción es muy





genérica y no permite a la Autoridad Ambiental evaluarla, bajo la descripción actual. Una vez aclarado, corregir los otros descriptores si corresponde.

23. **Eliminar las Acciones N° 8 y 9**, consistentes en “*Adelanto de instalación de ventanas*” y “*Eliminación y retiro del grupo electrógeno*”, respectivamente. En efecto, conforme con lo establecido en la “Guía para la presentación de un Programa de Cumplimiento. Infracciones a la Norma de Emisión de Ruidos”, aprobada mediante la Res. Ex. N° 1.270 de la SMA, de fecha 3 de septiembre de 2019, “**no serán consideradas como medidas apropiadas, todas aquellas acciones que sólo sean de gestión, como por ejemplo, la modificación del horario de funcionamiento de un establecimiento, instalación de señalética o carteles informativos, o la realización de capacitaciones, entre otras**” (énfasis agregado).

En ese sentido, las acciones N° 8 y N° 9 corresponden a las características físicas que tendrán los departamentos en particular y el edificio en general una vez finalizada la obra de construcción, por lo tanto, implican el avance propio de la faena, que finaliza con el término de la construcción del edificio, incluyendo todas las obras, partes y acciones que lo caracterizan como lo son las ventanas y el empalme eléctrico que lo componen, y no tienen por consiguiente, una naturaleza mitigatoria de la emisión de ruidos, al no instalarse con la ocasión ni objetivo de mitigar la emisión sonora producida por la construcción.

24. Respecto de la **acción N° 10**, consistente en la medición de ruido ETFA, se deberá aclarar cuándo se realizó la medición, especificando en qué momento de la fase construcción. Asimismo se debe acompañar el informe de medición y sus anexos como medios de verificación.

#### RESUELVO:

**I. TENER POR PRESENTADO EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO** ingresado por Inmobiliaria Amengual SpA, con fecha 4 de agosto de 2022.

**II. PREVIO A RESOLVER** sobre su aprobación o rechazo, incorpórese al PdC presentado por Inmobiliaria Amengual SpA, incorpórese a una nueva versión refundida de este, las observaciones consignadas en los considerandos 14° a 24° de la presente resolución, **dentro del plazo de 10 días hábiles contado desde su notificación.**

**III. FORMA Y MODO DE ENTREGA DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO REFUNDIDO.** El programa de cumplimiento refundido deberá ser remitido mediante correo electrónico dirigido a la casilla [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), en horario de 9:00 a 13:00 horas, indicando el rol del procedimiento sancionatorio al que se encuentra asociado. El archivo adjunto deberá remitirse en formato .pdf, y deberá tener un tamaño máximo de 10 Mb. 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.



IV. **NOTIFICAR** a los señores a Armando Ide Nualart y Marcelo Aste Moya, en calidad de representante legal de Inmobiliaria Amengual SpA, a los correos electrónicos: [REDACTED]

[REDACTED] Asimismo, notificar por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N° 19.880, al Sr. Patricio Sepúlveda Bascuñán, domiciliado en [REDACTED]



Benjamín Muhr Altamirano  
**Benjamín Muhr Altamirano**

Fiscal (S)

Superintendencia del Medio Ambiente

IMM/CSG

**Correo Electrónico:**

- Armando Ide Nualart y Marcelo Aste Moya a [REDACTED]

**Carta Certificada:**

- Patricio Sepúlveda Bascuñán, domiciliado en [REDACTED]

**C.C.**

- Claudia Pastore, Jefa Sección Ciudad y Territorio, de la División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, SMA.

Rol D-134-2022

