

**TIENE POR PRESENTADO PROGRAMA DE  
CUMPLIMIENTO DE COMUNIDAD CONDOMINIO  
ALTO LAS QUEMAS Y REALIZA OBSERVACIONES**

**RES. EX. N° 2/ROL F-028-2024**

**SANTIAGO, 9 DE SEPTIEMBRE 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 adelante, "Ley N° 19.880"); 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, del año 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncias 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 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 Público y Regulados de la Superintendencia del Medio Ambiente, y deja sin efecto Resolución Exenta N°349 de 2023. (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 F-028-2024**

1° Con fecha 13 de agosto de 2024, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LOSMA"), mediante la Resolución Exenta N° 1/Rol F-028-2024, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante e indistintamente, la "SMA" o la "Superintendencia") procedió a formular cargos en contra de la Comunidad Condominio Alto Las Quemas (en adelante, el "titular"), por infracciones al literal c) del artículo 35 de la LOSMA, consistentes en: 1. Haber superado el límite máximo de emisión de material particulado (MP) respecto de la caldera con registro 345 OSO, en el muestreo isocinético realizado el 2 de diciembre de 2022, infringiendo lo dispuesto en el artículo 41 del D.S. N° 47/2015, que establece el Plan de Descontaminación Atmosférica para la comuna de Osorno; y 2. No haber ejecutado las mediciones isocinéticas anuales de MP conforme al artículo 45 del D.S. N° 47/2015, respecto de la caldera con registro CA-OR-34534, lo que impidió verificar el cumplimiento de los límites de emisión

**Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile**

Sitio web: [portal.sma.gob.cl](http://portal.sma.gob.cl)



establecidos para dicha fuente durante el periodo fiscalizado. Ambos hechos fueron clasificados como infracciones leves, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la LOSMA.

2° Con fecha 11 de septiembre de 2024, el titular presentó un Programa de Cumplimiento (en adelante, el “PdC”), acompañado de sus respectivos anexos, mediante el cual propone retornar y mantener el cumplimiento ambiental de la normativa infringida y hacerse cargo de los efectos generados por los hechos infraccionales anteriormente indicados. Este PdC fue presentado dentro del plazo conferido por el Resuelvo IV de la Resolución Exenta N° 1/Rol F-028-2024.

3° De acuerdo con los antecedentes disponibles, se constata que el PdC fue ingresado dentro del plazo legalmente establecido. Asimismo, consta que, respecto de la Unidad Fiscalizable, no concurren los impedimentos señalados en las letras a), b) y c) del artículo 6° del D.S. N° 30/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, ni en el artículo 42 de la LOSMA, por lo cual corresponde su análisis por parte de esta Superintendencia.

## II. OBSERVACIONES AL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

4° Del análisis del programa de cumplimiento acompañado con fecha 14 de mayo de 2025, en relación con los criterios de aprobación expresados en el artículo 9° del D.S. N° 30/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, relativos a la integridad, eficacia y verificabilidad, se requiere hacer observaciones, para que sean subsanadas en el plazo que se dispondrá en la parte resolutive del presente acto administrativo.

### A. Observaciones específicas cargo 1

5° El cargo N° 1 consiste en haber superado el límite máximo de emisión de material particulado (MP) respecto de la caldera del establecimiento, con número de registro RFP CA-OR-34533, en el muestreo isocinético de fecha 2 de diciembre de 2022. Dicha infracción fue clasificada preliminarmente como leve, conforme al artículo 36 N° 3 de la LOSMA.

6° A continuación, se realizarán observaciones específicas en relación con la descripción de efectos y el plan de acciones y metas propuesto para este hecho infraccional.

#### A.1. Observaciones relativas a la descripción de efectos del cargo N° 1

7° En cuanto a los efectos negativos, el titular señala en su PdC que la infracción habría generado “aumento de la contaminación atmosférica de la comuna, lo que provoca un desmedro en la calidad del aire, lo cual vuelve más propensas a la comunidad a presentar problemas y enfermedades respiratorias”.

8° No obstante, dicha afirmación se presenta sin respaldo técnico alguno, careciendo el PdC de elementos cuantitativos y antecedentes verificables que permitan caracterizar adecuadamente el efecto descrito. En razón

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile

Sitio web: [portal.sma.gob.cl](http://portal.sma.gob.cl)



de lo anterior, se solicita incorporar en la versión refundida del Programa un análisis técnico riguroso que permita acreditar el efecto señalado y profundizar en sus implicancias.

9° Luego, se requiere incorporar una cuantificación de las emisiones efectivamente generadas por la caldera durante el periodo de operación relevante, calculadas en función del caudal de gases emitidos, la concentración de MP medida en el muestreo isocinético, y el tiempo de operación de la fuente bajo condiciones similares a las del 2 de diciembre de 2022. Esta estimación no debe limitarse al día del muestreo, salvo que se justifique técnica y documentalmente que se trató de una condición excepcional.

10° La diferencia entre las emisiones efectivamente generadas y aquellas que se habrían producido cumpliendo con el límite normativo de 100 mg/m<sup>3</sup>N (conforme a la Tabla N° 29 del D.S. N° 47/2015) deberá utilizarse como base para determinar un delta de emisiones. Este delta representa una carga contaminante adicional que deberá ser abordada mediante una acción de compensación ambiental específica. Dicha acción deberá cumplir con los criterios de ser medible, verificable, adicional y permanente, conforme a lo exigido por la normativa ambiental aplicable y la jurisprudencia administrativa y judicial vigente.

**B.2. Observaciones relativas al plan de acciones y metas del cargo N°1**

a) *Acciones y metas que se implementarán para cumplir satisfactoriamente con la normativa ambiental infringida*

11° Se observa que el PdC no contempla ninguna acción orientada a compensar el exceso de emisiones de material particulado generado durante el periodo de operación infraccional, representado por el muestreo del 2 de diciembre de 2022.

12° En este sentido, se requiere que el titular incorpore una acción específica de compensación ambiental, formulada en base a una cuantificación del delta de emisiones generadas en exceso. Dicha cuantificación deberá calcularse sobre la base del caudal de gases emitidos por la caldera, la concentración de MP medida en el muestreo (164 mg/m<sup>3</sup>N), y el tiempo de operación bajo condiciones similares a las del muestreo.

13° La acción de compensación deberá cumplir con los siguientes requisitos: - Estar claramente descrita en un anexo técnico del PdC refundido. - Incorporar su forma de implementación, incluyendo actividades, responsables y localización. - Establecer un cronograma con fechas claras de inicio y término. - Incluir su costo estimado y su fuente de financiamiento. - Definir un indicador de cumplimiento y medios de verificación concretos. - Señalar el tipo de reporte a presentar y su temporalidad. - Identificar eventuales impedimentos y su correspondiente acción alternativa, si aplica.



b) *Acciones y metas que se implementarán para cumplir satisfactoriamente con la normativa ambiental infringida*

14° En relación con el cargo N°1, el titular propone una secuencia de tres acciones (una ejecutada, una en ejecución y una principal por ejecutar) orientadas al diagnóstico, mejora y verificación del cumplimiento normativo de la caldera con registro RFP CA-OR-34533. Estas acciones corresponden a: i) Solicitud de un estudio de diagnóstico (Acción ejecutada), ii) Revisión del estudio y análisis de soluciones (Acción en ejecución), y iii) Implementación de mejoras en la caldera (Acción principal por ejecutar), respecto de las cuales se indica:

- 14.1 Se observa que estas tres acciones forman parte de un mismo proceso continuo orientado al cumplimiento de la normativa de emisión de MP. Por lo tanto, se solicita refundir dichas acciones en una sola acción titulada: *“Diagnóstico, implementación de mejoras y verificación del cumplimiento de la caldera RFP CA-OR-34533 conforme al D.S. N° 47/2015”*, estableciendo un relato secuencial y coherente entre las etapas técnicas ya ejecutadas y aquellas que están por implementarse.
- 14.2 En la forma de implementación de la acción refundida, el titular deberá detallar de manera concreta las mejoras que se realizarán a la caldera, señalando si se trata de reemplazo de componentes, ajustes operacionales u otras medidas correctivas. Esta descripción debe estar alineada con las recomendaciones técnicas contenidas en el estudio de diagnóstico realizado, el cual deberá ser adjuntado como anexo. Asimismo, se deberá fundamentar técnicamente que dichas mejoras permitirán alcanzar una concentración de MP inferior al límite de 100 mg/m<sup>3</sup>N, conforme a la Tabla N° 29 del D.S. N° 47/2015.
- 14.3 En cuanto al plazo de ejecución de la acción refundida, el titular deberá definir con claridad la fecha de inicio del proceso correctivo (no solo de su etapa final), justificando que la duración total propuesta –establecida en 8 meses para la acción principal actual– es proporcional a la complejidad técnica de las intervenciones comprometidas.
- 14.4 Los indicadores de cumplimiento deberán ser reformulados, estableciendo: **“Caldera RFP CA-OR-34533 operativa y conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del D.S. N° 47/2015, verificada mediante muestreo isocinético posterior a la ejecución de mejoras.”**
- 14.5 Respecto de los medios de verificación: - Se deberán adjuntar facturas u otros antecedentes que respalden efectivamente la ejecución de las mejoras, más allá de las órdenes de compra señaladas actualmente.

B. **Observaciones específicas cargo 2**

15° El cargo N° 2 consiste en no haber realizado las mediciones isocinéticas de material particulado (MP) con la periodicidad exigida en el artículo 45 del D.S. N° 47/2015, respecto de la caldera a leña con registro CA-OR-34534. En particular, no se acreditaron los muestreos correspondientes al periodo 2022–2023. Esta infracción fue clasificada preliminarmente como leve, conforme al artículo 36 N° 3 de la LOSMA, en cuanto



representa el incumplimiento de una obligación formal de carácter periódico, necesaria para verificar el cumplimiento del límite de emisión de MP en una zona saturada por MP2,5.

16° A continuación, se realizan observaciones específicas en relación con la descripción de efectos y el plan de acciones y metas propuesto para este hecho infraccional

**B.1. Observaciones relativas a la descripción de efectos del cargo N° 2**

17° El titular indica de manera general que la omisión del monitoreo “contribuye a la contaminación atmosférica” al no tener certeza sobre la cantidad de partículas emitidas. No obstante, no se entrega evidencia técnica que permita evaluar el impacto real o potencial de esta omisión en la gestión del PDA de Osorno ni se incorpora ningún análisis del riesgo regulatorio asociado a la falta de información.

18° En este punto, la omisión de monitoreos periódicos constituye un obstáculo para el control ambiental, dado que impide a la Autoridad verificar si la fuente ha operado en cumplimiento o incumplimiento de la norma. En este sentido, la infracción afecta la capacidad fiscalizadora de la SMA y genera un riesgo de ineffectividad del instrumento ambiental. Así, deberá incorporar este efecto en la próxima versión del PDC.

19° Complementariamente, el titular puede fortalecer esta sección incorporando una fundamentación técnica que acredite si durante los periodos omitidos (2022–2023) la fuente operó o no, y en qué condiciones. Esta información es esencial para determinar el grado de incertidumbre generado y el eventual riesgo de superación de la norma durante dichos periodos. De existir registros de operación o consumo de combustible, deberán adjuntarse como respaldo.

**C.2. Observaciones relativas al plan de acciones y metas del cargo N°2**

a) *Acciones y metas que se implementarán para cumplir satisfactoriamente con la normativa ambiental infringida*

20° Se observa que el PdC incorpora una acción no numerada como parte de las acciones en ejecución, referida a la “Capacitación respecto del protocolo de medición de emisiones atmosféricas, dirigida a las personas responsables del mantenimiento”. Esta acción no está identificada con número correlativo ni cumple con la estructura mínima exigida en el artículo 7 del Reglamento sobre PdC y la Guía de presentación elaborada por la SMA (descripción técnica, plazo definido, indicadores, medios de verificación, impedimentos y costo estimado).

21° Sin perjuicio de lo anterior, desde el punto de vista del contenido, se observa que dicha capacitación corresponde a una medida de gestión interna orientada al fortalecimiento de capacidades del personal, específicamente en lo que se refiere a la aplicación de un protocolo de medición de emisiones atmosféricas, el cual no se indica si está elaborado o se elaborará.

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile

Sitio web: [portal.sma.gob.cl](http://portal.sma.gob.cl)



22° En atención a ello, se solicita al titular complementar dicha acción, justificando técnicamente cómo dicha medida incide de manera directa en asegurar el cumplimiento de la obligación de medición establecida en el artículo 45 del D.S. N° 47/2015 o, en su defecto, eliminar esta acción del PDC. En caso de decidir mantenerla, deberá:

- Asignársele un número correlativo como acción en ejecución;
- Incorporarse su descripción técnica completa;
- Señalar fecha de inicio y término;
- Establecer un indicador verificable (por ejemplo, resultado de una evaluación o certificación);
- Adjuntar medios de verificación adecuados (registro firmado, lista de asistencia, material del curso);
- Indicar el costo estimado;
- Y justificar expresamente su contribución al cumplimiento del instrumento ambiental infringido.

23° En relación con el cargo N° 2, el titular propone como medida principal la ejecución de una nueva medición isocinética de MP respecto de la caldera CA-OR-34534, y el posterior reporte de dicha información en el sistema SISAT, dentro de un plazo de 12 meses. Esta acción se alinea con el objetivo de verificar el cumplimiento del límite de emisión y constituye una medida idónea para retornar al cumplimiento, en tanto la generación de nuevos datos puede compensar, en parte, la omisión anterior.

24° En este sentido, se valora positivamente que el titular proponga realizar una nueva medición en un periodo próximo, lo que permite restablecer la trazabilidad de la fuente y subsanar la falta de información durante el periodo 2022–2023. No obstante, para asegurar la efectividad y verificabilidad de esta acción, se formulan las siguientes observaciones específicas:

24.1 El titular deberá establecer con claridad cuántos muestreos isocinéticos se compromete a realizar en el periodo de vigencia del PdC, explicando cómo esa mayor frecuencia permite generar una base suficiente para reemplazar la información omitida. Si se contempla realizar más de un muestreo en 12 meses, ello deberá reflejarse explícitamente en la descripción y en el cronograma de ejecución.

24.2 En cuanto al indicador de cumplimiento, este deberá reformularse como: “Muestreos isocinéticos realizados conforme a protocolo vigente y reportados oportunamente en SISAT, con resultados dentro del límite normativo establecido en el artículo 41 del D.S. N° 47/2015.”

24.3 Los medios de verificación deberán ser:

- Informe isocinético completo por cada muestreo realizado;
- Comprobante de pago del servicio técnico;
- Evidencia de carga efectiva de los informes en el sistema SISAT;



- Indicación clara de la ETFA que ejecutó el servicio, con su autorización vigente.

24.4 Se hace presente que es necesario que se proponga una frecuencia superior a la legalmente exigida (por ejemplo, dos muestreos en 12 meses), quedando justificado de manera expresa como parte del objetivo de subsanar la omisión pasada, y explicando que dicha mayor frecuencia fue definida como alternativa válida para volver al cumplimiento.

25° En cuanto a la acción **alternativa N° 1**, asociada a eventuales impedimentos para la ejecución del muestreo (por falta de capacidad de las ETFA) o por obtener un resultado de concentración de MP superior al normativo, se solicita clarificar su contenido y fundamento técnico, especificando qué alternativas concretas se barajarían en tal caso, y cómo se garantizaría la calidad y validez de los resultados.

**RESUELVO:**

**I. TENER POR PRESENTADO dentro de plazo** el programa de cumplimiento ingresado por COMUNIDAD CONDOMINIO ALTO LAS QUEMAS, con fecha 11 de septiembre de 2024, junto con sus anexos.

**II. PREVIO A RESOLVER**, incorpórense las observaciones al programa de cumplimiento que se detallaron en la parte considerativa de este acto.

**III. SOLICITAR AL TITULAR** que acompañe un **programa de cumplimiento refundido**, que considere las observaciones consignadas en este acto, dentro del plazo de **15 días hábiles** desde la notificación del presente acto administrativo. Se advierte que en el caso que no cumpla cabalmente, y dentro del plazo señalado, con las exigencias indicadas previamente, **el programa de cumplimiento se podrá rechazar, reanudándose el plazo para presentar descargos**.

**IV. HACER PRESENTE** que, conforme a lo establecido en la Res. Ex. SMA N° 1026/2025, la Oficina de partes de esta Superintendencia recibe correspondencia, en sus dependencias, de lunes a viernes entre las 9:00 y las 13:00. Asimismo, la Oficina de Partes recibe correspondencia por medio de correo electrónico 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 ingresado por medio de correo electrónico no deberá tener un peso mayor a los 10 megabytes, debiendo ser remitido a la casilla [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl). En el asunto debe indicar el rol del procedimiento sancionatorio al que corresponde. 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.

**V. NOTIFICAR POR CARTA CERTIFICADA o** por otro de los medios que establece el artículo 46 de la ley N° 19.880, a Comunidad Condominio





Alto Las Quemas, domiciliado en Calle Cabo de Hornos 20145, comuna de Osorno, Región de Los Lagos.

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

**MCS/gbs**

**Carta certificada:**

- Comunidad Condominio Alto Las Quemas, domiciliado en Calle Cabo de Hornos 20145, comuna de Osorno, Región de Los Lagos.

**C.C:**

- Oficina Regional de Los Lagos, SMA.

