

**ARCHIVA DENUNCIAS ID 248-RM-2017 Y 241-XIII-2018, Y LA PETICIÓN DE ORGANISMO SECTORIAL ID 1565, EN CONTRA DE INMOBILIARIO TERRITORIA APOQUINDO**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 2459**

**SANTIAGO, 7 DE NOVIEMBRE 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 la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”); 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° 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 División de Sanción y Cumplimiento; 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 DE LAS DENUNCIAS Y DEL ESTABLECIMIENTO DENUNCIADO**

1. la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) ha recepcionado denuncias y una petición de organismo sectorial del Servicio de Evaluación Ambiental, en contra de Territoria Apoquindo S.A. (en adelante, “el denunciado”), titular de la faena de construcción denominada “Edificio Territoria Apoquindo”, ubicada en Av. Bosque Norte N° 80, Las Condes, Región Metropolitana, y calificada ambientalmente mediante la RCA N° 449/2014.

2. Los hechos denunciados se resumen a continuación, en la siguiente tabla:

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile

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



**Tabla 1. Denuncias recepcionadas por la SMA, en contra de Territoria Apoquindo S.A.**

N°	ID	Fecha	Materias denunciadas
1	1565	26-02-2014	Mediante Ord. N° 374, la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental, informa sobre el inicio de ejecución de proyecto, en forma previa a su calificación ambiental.
2	248-RM-2017	07-08-2017	Camiones y maquinarias que funcionan de lunes a sábado sin sistema de lavado de ruedas. Esgurrimientos de aguas contaminadas y/u otros elementos hacia Bienes Nacionales de Uso Público. Molestos ruidos provenientes de camiones, maquinaria y demoliciones al interior de la obra, desde hace dos meses aproximadamente.
3	241-XIII-2018	06-06-2018	Utilización de un mayor número de grúas respecto de lo autorizado. La bodega de residuos peligrosos no cumpliría con el D.S. N° 148, y no cuenta con autorización.

## II. GESTIONES REALIZADAS POR LA SMA

3. Con fecha 24 de julio de 2019, esta Superintendencia realizó actividades de fiscalización en el establecimiento denunciado.

4. Luego, la División de Fiscalización derivó a la División de Sanción y Cumplimiento el expediente de fiscalización DFZ-2019-1076-XIII-RCA, que contiene los resultados de la actividad de fiscalización anteriormente señalada.

## III. HECHOS CONSTATADOS POR LA SMA

5. Mediante inspección y examen de la información remitida por el titular, esta Superintendencia constató diversos hallazgos o no conformidades en relación con algunas de las obligaciones establecidas en la evaluación ambiental del proyecto, relacionados con el manejo de emisiones de ruido, manejo de emisiones de polvo, manejo de residuos peligrosos, entre otros.

6. En relación con el manejo de emisiones de ruido, se solicitó al titular remitir los últimos tres informes de monitoreo de ruido, efectuados en los receptores identificados en la evaluación ambiental. De este modo, el titular remitió monitoreos efectuados en los receptores, correspondientes a abril, mayo y junio de 2019, elaborados por la empresa ACUSTEC, autorizada como ETFA, y cuyos resultados dieron cuenta del incumplimiento de los límites establecidos en el D.S. N° 38/2011, en Zona III, en horario diurno, siendo el periodo más crítico el de junio 2019, con 7 receptores afectados, con una excedencia máxima de 8 dB(A).



7. En este sentido, se estableció en la RCA N° 449/2014, considerando 5.2.3, que se implementaría un plan de seguimiento o monitoreo de ruidos, consistente en realizar mediciones acústicas de forma mensual durante la fase de construcción en los receptores identificados, con el objeto de registrar el comportamiento de las emisiones en procesos críticos de la construcción, y de dar aviso a la SMA en caso de superaciones, en conjunto con las medidas adoptadas para corregir dicha situación. No obstante, pese a las superaciones constatadas, el titular no dio aviso a la SMA de dicha situación, ni de la adopción de medidas idóneas.

8. También relacionado con las emisiones acústicas, se constató que el cerco perimetral de placas OSB no cumplía con la altura establecida para algunos de los sectores o calles colindantes. Además, se observó que el sector de cortes no cumplía con las características de aislamiento para evitar propagación de ruido hacia el exterior.

9. Adicionalmente, revisadas las fichas de equipos utilizados en la obra, que constituyen fuente de ruido, entre el año 2017 y 2018 se habían utilizado 10 grupos electrógenos, lo cual superaba lo establecido en el considerando 3.7.5.5 de la misma RCA. Sin embargo, durante la inspección no se constató el uso de equipos electrógenos. Según lo indicado por el encargado, actualmente no se estaban utilizando este tipo de equipos para abastecimiento energético.

10. Asimismo, se observó una mayor cantidad de equipos y maquinarias que las establecidas en la RCA, sobre todo durante el mes de junio de 2019, como grúas torre (6 en vez de 4), hidrolavadoras (12 en vez de 4), esmeril angular (26 en vez de 10, y martillo demoledor (45 en lugar de 6), además de equipos no incluidos en el considerando 3.7.5.5. Lo anterior pudo probablemente influir en el aumento de las emisiones de presión sonora y haber generado las superaciones constatadas, por cuanto dicha cantidad de maquinaria no fue estimada para determinar las emisiones de ruido en el proceso de evaluación ambiental.

11. Respecto del manejo de residuos, durante la inspección, se constató que el almacenamiento de los residuos peligrosos se realizaba en una estructura metálica tipo container, y que contaba con señalizaciones acorde a las clases de peligrosidad de los residuos. Ahora bien, de la información proporcionada por el titular, se desprende que el retiro de residuos peligrosos no se había realizado con una frecuencia de 15 días, tal como establece 5.3.20 de la RCA, y habiendo transcurrido en ese momento dos meses desde el último retiro de residuos efectuado.

12. Respecto de las emisiones de polvo, durante la inspección se observó la existencia de tres accesos vehiculares, uno de los cuales no contaba con carpeta hormigonada ni con sector para lavado de neumáticos. Por lo tanto, se omiten las medidas de mitigación de emisiones de polvo en uno de los accesos vehiculares, conforme a lo establecido en el considerando 5.1.15 de la RCA. Asimismo, tampoco contaba con un registro permanente de ingreso de camiones a la obra, por lo que no permite determinar el flujo vehicular de camiones con carga pesada, según lo indicado en el considerando 3.4.7 de la RCA, por lo que el titular pudo haber estado incumpliendo la cantidad de vehículos autorizados para el ingreso a la



obra, lo que pudo haber incidido igualmente en los niveles de ruido registrados, producto del aumento del tránsito de camiones y acciones asociadas.

13. Por último, mediante el Ord. N° 374, de 26 de febrero de 2014, el Servicio de Evaluación Ambiental informó que el proyecto había iniciado sus obras de construcción, pese a haber sido ingresado a evaluación con fecha 3 de septiembre de 2013, y encontrarse aun siendo evaluado. En efecto, revisadas las imágenes satelitales del área del proyecto, mediante el software Google Earth Pro, se observa que en la imagen de 23 de febrero de 2014 ya se habían iniciado obras correspondientes a la demolición de las estructuras existentes previamente, retiro de escombros y nivelaciones de terreno. Dicha situación además fue informada por el titular en su Declaración de Impacto Ambiental, punto 2.2.1, señalando que *“Actualmente el terreno se encuentra en etapa de demolición para albergar las futuras construcciones”*.

#### IV. ANÁLISIS DE LOS HECHOS DENUNCIADOS Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO

14. Los antecedentes expuestos previamente dan cuenta de la existencia de posibles incumplimientos a la RCA del proyecto y la normativa ambiental aplicable, vinculados particularmente con la etapa de construcción de la obra -esto es, hace más de 6 años-, por lo que fue posible confirmar la veracidad de los hechos denunciados en su oportunidad.

15. Ahora bien, revisadas las imágenes satelitales más actualizadas del sector donde se ubicaba las faenas de construcción asociadas al proyecto, es posible observar que, al menos desde septiembre de 2021, la obra de construcción se encuentra finalizada. Por lo tanto, los efectos adversos derivados de los posibles incumplimientos constatados, como las emisiones de ruido, la omisión de medidas de control de polvo y el inadecuado manejo de residuos peligrosos, se encontraban asociados a una actividad de carácter transitorio actualmente finalizada, por lo que al haber cesado la fuente que originaba dichos efectos, es dable concluir que éstos últimos también han cesado en la actualidad.

16. Por otro lado, resulta pertinente informar que las denuncias fueron efectivamente atendidas por la SMA, constatando posibles infracciones asociadas a los hechos denunciados. No obstante, el carácter ya finalizado de la faena impide a esta Superintendencia realizar una investigación asociada a estos eventuales incumplimientos y/o iniciar un procedimiento sancionatorio.

17. En este sentido, la potestad sancionatoria de la SMA debe ejercerse de tal forma que ésta resulte idónea para corregir, prevenir o desincentivar conductas infraccionales, lo cual no concurre en la especie, dado que las conductas se verificaron en una etapa ya finalizada, respecto de la cual no es posible actualmente adoptar medidas preventivas ni correctivas. Por lo tanto, no resulta eficiente la tramitación de un procedimiento sancionatorio por tales hechos.



18. Cabe tener presente que, la potestad sancionatoria en materia ambiental no tiene por finalidad la sola imposición de una sanción, sino también la promoción al cumplimiento y la protección efectiva del medio ambiente, objetivos que no pueden ser alcanzados en el presente caso, por cuanto las actividades infractoras ya han cesado, y no existe posibilidad de reiteración.

19. Del mismo modo, también carecería de sentido el inicio de un procedimiento sancionatorio respecto del inicio de ejecución del proyecto en forma previa a su calificación ambiental, por cuanto en forma posterior efectivamente dicha calificación se obtuvo por parte del titular, ejecutándose la etapa de construcción casi en su totalidad en forma posterior a la obtención de la RCA.

## V. CONCLUSIONES

20. De acuerdo al análisis expuesto, fue posible determinar que no se justifica el inicio de un procedimiento administrativo sancionatorio respecto de los hechos constatados, por lo que procede resolver el archivo de las denuncias ID 248-RM-2017 y 241-XIII-2018, y la petición de organismo sectorial ID 1565, y la publicación del expediente de fiscalización DFZ-2019-1076-XIII-RCA.

21. Respecto de la falta de mérito para iniciar un procedimiento sancionatorio, cabe tener presente que la SMA debe velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública, considerando los principios de eficiencia, eficacia y economía procedimental.<sup>1</sup>

22. En este sentido, la Contraloría General de la República ha señalado que la norma establecida en el inciso final del artículo 47 de la LOSMA, otorga a esta Superintendencia un margen de apreciación para definir si desarrolla o no determinadas actividades fiscalizadoras, como asimismo para discernir si da o no inicio a un procedimiento sancionatorio, decisión que, en todo caso, es exigible que tenga una motivación y fundamento racional.<sup>2</sup>

## RESUELVO:

**I. ARCHIVAR LAS DENUNCIAS ID 248-RM-2017 y 241-XIII-2018, Y LA PETICIÓN DE ORGANISMO SECTORIAL ID 1565**, en virtud de lo establecido en el artículo 47, inciso cuarto, de la LOSMA.

Lo anterior, sin perjuicio que, con base en nuevos antecedentes, esta institución pueda iniciar una nueva investigación.

<sup>1</sup> Artículos 3 y siguientes de la Ley N° 18.575, y artículo 9 de la Ley N° 19.880.

<sup>2</sup> Dictámenes CGR N° 6.190/2014, 4.547/2015, 13.758/2019 y 18.848/2019.



**II. PUBLÍQUESE EL INFORME DE FISCALIZACIÓN DFZ-2019-1076-XIII-RCA**, en la plataforma del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, en conjunto con los antecedentes que fundamentan este pronunciamiento.

**III. 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 la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Tribunal Ambiental, dentro del plazo de quince días hábiles, contado desde la notificación de la resolución, así como los recursos establecidos en el Capítulo IV de la Ley N° 19.880 que resulten procedentes.

**IV. NOTIFICAR POR CARTA CERTIFICADA, o** por otro de los medios que establece la Ley N° 19.880, a quienes presentaron las denuncias individualizadas en la Tabla 1 de la presente resolución.

**ARCHÍVESE, ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE.**

**DANIEL GARCÉS PAREDES**  
**JEFATURA - DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

AMB

**Notificación:**

- Denunciantes ID 248-RM-2017 y 241-XIII-2018.

**C.C.:**

- Departamento de Denuncias y Experiencia Usaria SMA.
- Oficina Regional Metropolitana SMA.
- Servicio de Evaluación Ambiental, Dirección Regional Metropolitana.

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile

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

