

EN LO PRINCIPAL: INTERPONE RECURSO DE REPOSICIÓN ADMINISTRATIVO; **EN EL PRIMER OTROSÍ:** EN SUBSIDIO, SOLICITA LO QUE INDICA. **EN EL SEGUNDO OTROSÍ:** ACOMPAÑA DOCUMENTOS; **EN EL TERCER OTROSÍ:** SE TENGA PRESENTE PERSONERÍA.

SR. SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

IGNACIO ANDRÉS GALLARDO ASTORGA, abogado, en representación, según se acreditará, de **INMOBILIARIA CR S.A.**, sociedad del giro de su denominación, ambos domiciliados para estos efectos en Cerro El Plomo N° 5630, Oficina 1401, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, a U.S., respetuosamente, digo:

De conformidad a lo dispuesto por el artículo 55 de la Ley N° 20.417 que crea el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente, encontrándome dentro de plazo, vengo en interponer **recurso de reposición** en contra de la Resolución Exente **N° 201** de fecha 01 de febrero de 2021, notificada a esta parte con fecha 11 de febrero de 2021, conforme la cual se sanciona a mi representada y se le impone una multa que asciende a dieciséis Unidades Tributarias Anuales (16 UTA), en atención al procedimiento sancionatorio identificado con el N° Rol D-005-2017, respecto al Strip Center denominado **Plaza San Pío**, ubicado en Calle Pío N° 1615, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, conforme a las circunstancias de hecho, y fundamentos de derecho que a continuación expongo:

1. SOBRE LA INTENCIONALIDAD Y GRADO DE PARTICIPACIÓN DEL PRESUNTO INFRACOR EN FALTA DE MOTIVACIÓN DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA:

Conforme consta en el número 82 de la Resolución Exenta N° 201, ya individualizada, y que por este acto se repone, en cuanto al grado de participación de mi representada, conforme allí consta, se omite mayor ponderación de esta circunstancia y derechamente se le atribuye responsabilidad a esta parte a título de autor. Pues bien, solicitamos a Ud.

reconsiderar dicha circunstancia y, en definitiva, atenuar el grado de participación de mi representada, en atención a los argumentos que se expondrán a continuación y que no fueron debidamente representados a esta entidad en el escrito de descargos presentado en su oportunidad.

El inmueble objeto de la fiscalización corresponde a un Centro Comercial de formato tipo Strip Center, cuya edificación mantiene en su interior diversos locales comerciales que han sido subarrendados por mi representada a una serie de locatarios independientes y de diversos rubros comerciales.

Es en este contexto que, en el referido inmueble, funcionó un restaurant especializado en la venta de "sushi", específicamente, los locales comerciales N° 03 y 04, subarrendados a otra sociedad denominada **SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE RESTAURANTES SAN ANDRÉS LTDA**, rol único tributario N° 76.380.150-0, o bajo su nombre de fantasía, "**SUSHIBAN**", conforme así consta en el contrato de subarrendamiento suscrito con fecha 24 de septiembre de 2007 y que se acompaña en este acto.

Precisamente, tal como consta en la cláusula novena de dicho contrato, la subarrendataria se obligó a mantener los locales comerciales subarrendados en perfecto estado de conservación, incluidas, todas las instalaciones, maquinarias y equipos que se incorporen a los locales subarrendados.

Así las cosas, cabe dentro de la esfera de responsabilidad de la subarrendataria los equipos de extracción de aire ubicados en el techo del inmueble, y que servían precisamente a los locales comerciales subarrendados al restaurant, los cuales, conforme se ha podido constatar en los distintos informes emitidos durante este procedimiento, corresponden a las fuentes emisoras de ruido de mayor relevancia.

En efecto, tal como se precisa en la Acción N° 2 del Programa de Cumplimiento presentado por esta parte, la medida de mitigación de ruido propuesta – y que finalmente resultó ser efectiva – fue precisamente el encierro acústico de los equipos extractores ubicados en el lugar.

Expuesto lo anterior, mi representada, no busca ni tampoco desconoce su responsabilidad en la infracción constatada en su calidad de propietaria del inmueble – lo cual queda de manifiesto por el solo hecho de comparecer en este procedimiento como sujeto destinatario de la norma – **No obstante, hace**

presente a esta entidad que la instalación y mantención de dichos extractores correspondía a un tercero ajeno a ella y que, contractual y libremente, asumió su responsabilidad de conservar y mantener en buen estado de funcionamiento tales equipos y en pleno cumplimiento de la normativa legal vigente; motivo por el cual corresponde reevaluar y/o reformular el grado de participación de mi representada en el hecho constatado.

A mayor abundamiento, y una de las razones por la cual se explica que esta subarrendataria no haya sido objeto pasivo en estos autos, es que a la fecha de la infracción y durante toda la vigencia de su contrato la relación con ella siempre fue precaria y de poca o nula comunicación entre las partes, motivo por el cual, junto con asumir la implementación del programa de cumplimiento que consta en el presente expediente, en el mes de mayo del año 2019 y, en atención a los reiterados incumplimientos que ya se venían acumulando hasta esa fecha, es que se interpuso una demanda en contra de la subarrendataria según consta en la causa iniciada ante el Octavo Juzgado Civil de Santiago, identificado con el Rol número 17.716-2019, lo cual acreditamos con los antecedentes que se acompañan a esta presentación.

Los elementos anteriormente planteados están destinados a hacer presente ante esta Superintendencia de Medio Ambiente que **mi representada nunca tuvo participación directa en la comisión de la infracción constatada e, incluso, fue más allá de lo prudencialmente exigible, puesto que, en vez de perseguir la responsabilidad de su subarrendataria en los hechos constatados a fin de que fuera ésta quien compareciera y efectuara sus descargos ante esta Superintendencia – lo cual hubiese tenido nulos resultados en atención a los reiterados incumplimientos que ya se venían gestando – bajo su propia iniciativa, presentó un programa de cumplimiento con el fin de poder mitigar de manera eficaz y efectiva la emisión de ruidos molestos que se habían constatado.**

2. DE LAS MEDIDAS TOMADAS PARA MITIGAR LOS DAÑOS OCASIONADOS

Con fecha 24 de julio de 2015, la Superintendencia de Medio Ambiente informó a mi representada la recepción de una denuncia por emisión de ruidos en su contra, lo cual podría conllevar la imposición de eventuales infracciones. Posteriormente con fecha 27 de enero de 2017, se dio inicio al

procedimiento sancionatorio Rol-D-005-2017 por la presunta infracción tipificada en el artículo 35, literal h), de la Ley Orgánica de la Superintendencia de Medio Ambiente, por *"la obtención de un nivel de presión sonora corregido en medición interior con ventana abierta en horario nocturno de 57 dB(A) para una Zona III"*, siendo notificado formalmente el 30 de enero de 2017.

En atención a lo anterior, la administración del Strip Center **Plaza San Pio** tomó todas las medidas necesarias para subsanar los problemas denunciados por los vecinos del área, entregando así un Programa de Cumplimiento a esta Superintendencia con fecha 28 de julio de 2017 y, posteriormente, refundido con fecha 3 de octubre del año 2017 y aprobado finalmente por esta entidad mediante la Resolución Exenta N° 7/Rol D-005-2017 de fecha 19 de octubre del año 2017.

Dentro del Programa de Cumplimiento anteriormente mencionado, se detallaron las siguientes actividades:

- Acción N° 01: Realizar medición para evaluación de emisiones y estudio de control de ruido, para la determinación de una medida de mitigación efectiva.
- Acción N° 2: Implementación de la medida de mitigación de ruido consistente en el encierro acústico del equipo extractor.
- Acción N° 03: Verificación de efectividad de solución de mitigación de ruidos implementada.
- Acción N° 04: Envío a SMA de Reporte Final.

Para esta parte, es menester hacer énfasis en la Acción N° 02 mencionada anteriormente, que resulta la piedra angular de dicho programa de cumplimiento, puesto que, desde el momento que se implementó un encierro acústico en base a recomendaciones técnicas definidas por empresa acústica, consistente en un recubrimiento con lana mineral más plancha galvanizada 0.8mm espesor y un recubrimiento VEX con panel TK50, paneles desmontables para registro, con perfilería galvanizada, apoyado en piso (sin fijaciones) y esquemas para cumplimiento estándar acústico, no se generaron nuevos reclamos y/o denuncias por este motivo.

Este cabal cumplimiento de la Acción N° 02, es incluso más evidente en circunstancias que el denunciante que comparece en estos autos, don Cristóbal Iglesias Etchegaray, no se presentó ni realizó presentación alguna en orden a señalar la existencia de ruidos molestos, así como tampoco por otro vecino de la localidad ni por organismos con competencia en la materia acústica y ambiental.

Lo anterior es del todo relevante puesto que si bien la Resolución Exente N° 201 en su considerando número 151 cuestiona el hecho de que el local comercial correspondiente al restaurant no se encontraba en funcionamiento por lo cual las “condiciones de esta nueva medición no resultan homologables a la existentes al momento e la infracción”, existen indicios suficientes y resulta del todo evidente que desde que se ejecutó la Acción N° 2 consistente en la implementación del cierre acústico a los extractores de aire en cuestión, la situación presentada en el Strip Center Plaza San Pío fue debidamente mitigada y fueron eliminados todos los riesgos existentes en el lugar.

3. SOBRE EL PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DE LA ACCIÓN N° 03 DEL PROGRAMA.

Tal como consta en la resolución exenta N° 201 objeto del presente recurso de reposición, en relación al Programa de Cumplimiento presentado, se indica la acción N° 03 como incumplida, en circunstancias que ésta debió ser evaluada, a lo menos, como cumplida de forma parcial.

El argumento esgrimido por la **Superintendencia del Medio Ambiente** se transcribe a continuación:

*“**Incumplida:** la titular adjuntó en su presentación de 10 de mayo de 2019 un documento denominado “informe técnico de Evaluación Acústica, según D.S. N° 38/11 del MMA”, el cual fue elaborado por **dba Ingeniería** con fecha 28 de diciembre de 2017, a solicitud de la empresa Soluciones de Renta Inmobiliaria (SRI) para evaluar el impacto en los receptores vecinos producto del funcionamiento de la fuente emisora. En él se menciona que se realizó un completo levantamiento de todas las fuentes de ruido pertenecientes al Strip Center, con lo cual se generó un modelo acústico, considerando los obstáculos que pudieran interferir en la propagación del ruido, las condiciones atmosféricas, etc, y que posteriormente se proyectaron los niveles de ruido a 5 receptores tanto en horario diurno como nocturno, cumplían con los límites del citado D.S. N° 38/11. **Al respecto, la***

consultora dBA Ingeniería no se encontraba autorizada por la SMA como ETFA, y de la medición de ruido, es posible indicar que dicha ficha e informe de medición no venían adjuntas, no pudiéndose verificar su correcta realización." (Destacado nuestro)

Esta parte, al momento de solicitar los servicios de la empresa dBA Ingeniería para realizar el informe técnico de Evaluación Acústica presumió la veracidad de la información suministrada por ella, en cuanto a la legalidad, certificación e inscripción en los registros de la Superintendencia. A todo evento, la administración del Centro Comercial actuó siempre de buena fe, motorizados a solucionar el reclamo presentado y cumplir tanto con la legislación vigente como con el procedimiento sancionatorio incoado por la Superintendencia.

En efecto, calificar como incumplida la acción número 3 de dicho Programa ineludiblemente afecta el mérito probatorio del Informe Técnico de Evaluación Acústica elaborado por dBA Ingeniería en circunstancias que, no existe razón alguna para desestimar y/o cuestionar tanto su implementación como las conclusiones alcanzadas por éste al emanar de una empresa que, si bien no es una ETFA, mantiene una basta y comprobada experiencia en la materia. Lo señalado, resulta aún más evidente, puesto que, el Informe Final elaborado por la empresa Vibroacústica Inspección Ambiental Limitada, en su calidad de ETFA, alcanza las mismas conclusiones que el anterior Informe, esto es, que la emisión de ruido proveniente de las fuentes emisoras, tanto en horario diurno como nocturno, cumple con los límites del D.S. N° 38/11.

En efecto, ambos Informes no hacen otra cosa que constatar la efectividad de la acción N° 2 y cuyo cumplimiento fue integro, esto es, la correcta implementación de las medidas de mitigación propuestas por mi representada.

En virtud de lo anterior, solicitamos sea reconsiderada la calificación impuesta en la resolución donde indica que la verificación de efectividad de solución de mitigación de ruidos implementada ha sido incumplida, dado que ésta se **cumplió parcialmente**.

4. CIERRE E INOPERATIVIDAD DEL LOCAL COMERCIAL.

De forma paralela a todo este procedimiento administrativo de carácter sancionatorio, se realizó el cierre del local comercial por término de la relación con su subarrendataria desde finales del año 2019, siendo efectivo la restitución formal del local comercial con fecha 04 de marzo de 2020, es decir, por más de un año. En virtud de lo anterior, la presunta afectación descrita en años anteriores, no se ha presentado a lo menos en el último año y medio.

5. DE LAS PERSONAS PRESUNTAMENTE AFECTADAS.

En la resolución objeto de esta reposición, se hace mención de que potencialmente fueron afectadas 34 personas del área próxima al Strip Center Plaza San Pío, de conformidad a la distribución de la población correspondiente a las manzanas censales, ilustrados en la Tabla N° 07 del punto 120 de la resolución.

Para opinión de esta parte, resulta improbable dicha afectación, dado que en todos los años que funcionó el local comercial correspondiente al restaurant, del año 2007 en que se celebró el contrato o, al menos, desde que existe esta Superintendencia, sólo ha sido presentado un reclamo por parte de un vecino de la zona. Aunado a ello, al momento de que la empresa especializada en mediciones acústicas acudió a la zona, no pudo ingresar a diversas viviendas a ejecutar las mediciones – en atención a las acciones ya suficientemente explicadas anteriormente – siendo esto un claro indicio de que no existe o existió un real interés por parte de la comunidad presuntamente afectada.

6. PETICIONES CONCRETAS:

POR TANTO; y en razón de lo anterior es que solicitamos a Ud. tener a bien:

- 1. Tener por presentado este recurso de reposición,** dentro de plazo.
- 2. Dejar sin efecto o modificar la resolución recurrida,** en cuanto a derecho corresponda y, en definitiva, no dar curso a la multa por ella impuesta.
- 3. En subsidio de lo anterior, y en el evento que Ud. considere la procedencia de ratificar la sanción de carácter administrativo, sancionar a esta parte solamente con una amonestación por escrito o, en su**

defecto, reducir la multa impuesta a la suma única de 1 Unidad Tributaria Anual o, en su defecto, al monto que prudencialmente Ud. determine.

PRIMER OTROSÍ: Por este acto, en el evento improbable de que esta entidad determine mantener la multa de 16 Unidades Tributarias Anuales ya impuesta o, en su defecto, de imponer a esta parte una sanción distinta a la amonestación por escrito y/o la imposición de una multa distinta a la suma única de 1 Unidad Tributaria Anual, atendido que han existiendo en la especie motivos plausibles para recurrir en contra de la presente resolución, solicito a Ud. mantener la reducción de un 25% del valor de la multa conforme al derecho conferido a esta parte en el considerando SEGUNDO de la resolución recurrida, previamente individualizada.

SEGUNDO OTROSÍ: Sírvase tener por acompañados los siguientes documentos:

- 1) Contrato de subarrendamiento con fecha 24 de septiembre de 2007.
- 2) Sentencia con fecha 12 de diciembre del 2019, dictada por el Octavo Juzgado Civil de Santiago.
- 3) Acta de lanzamiento con fecha 04 de marzo de 2020, emitida por el receptor judicial suplente, don Rodrigo Arturo Fernández Valenzuela.

TERCER OTROSÍ: Sírvase UD. tener presente que mi personería para actuar en representación de Inmobiliaria CR S.A. consta en la escritura pública de mandato judicial de fecha 29 de agosto de 2018, suscrito mediante firma electrónica avanzada por el Notario Público, Sr. Alvaro González Salinas, acompañada previamente a este expediente según consta en escrito de descargos presentado con fecha 3 de noviembre de 2020.

IGNACIO ANDRÉS GALLARDO ASTORGA

p.p. INMOBILIARIA CR S.A.