

Programa de Cumplimiento

Id Comprobante:	CVPDC-2725
Expediente Programa de Cumplimiento:	D-199-2025.
Resolución que aprueba el PdC:	2 / 2025.
Fecha Resolución:	25-11-2025.
Unidad Fiscalizable:	EDIFICIO LYON 2345.
Titular:	INMOBILIARIA BOX SPA.
Instructor:	ROBERTO ESTEBAN RAMIREZ BARRIL.
Fecha Validación:	16-12-2025 09:59:47

1. Identificación de la Unidad Fiscalizable

Unidad Fiscalizable: EDIFICIO LYON 2345.

Región: Región Metropolitana.

2. Antecedentes Generales

Tipo Programa de Cumplimiento: Guía PdC Ruidos.

Rol Programa de Cumplimiento: D-199-2025.

Resolución que aprueba el PdC: 2 / 2025.

Fecha creación electrónica Programa de Cumplimiento: 16-12-2025.

Fecha emisión pronunciamiento fiscal instructor: 16-12-2025.

Frecuencia: Sin Reportes de Avance.

Fecha de Inicio: 27-11-2025.

Fecha de Término: 10-03-2026.

3. Hechos Infraccionales

3.1 Hecho 1

La obtención, con fechas 19 de abril de 2023 y 16 de abril de 2024, de Niveles de Presión Sonora Corregido (NPC) de 55 dB(A) y 51 dB(A), ambas mediciones efectuadas en horario Nocturno, en condición externa y en un receptor sensible ubicado en Zona II.

3.1.1. Instrumentos Asociados

Sin instrumentos seleccionados.

3.1.2. Metas

Retornar al cumplimiento del D.S. N°38/2011 del MMA (norma de emisión de ruidos).

3.1.3. Efectos Negativos

- Descripción de los Efectos Negativos Producidos por la Infracción o Fundamentación de la Inexistencia de Efectos Negativos:

Se han producido, a lo menos, molestias en la población circundante por el ruido generado por el funcionamiento de los equipos de extracción forzada ubicados en la cubierta del edificio, motivo de la infracción

- Forma en que se Eliminan o Contienen y Reducen los Efectos y Fundamentación en Caso en que no Puedan ser Eliminados:

Las acciones comprometidas permiten eliminar el funcionamiento nocturno de los equipos VEXC, que fue la causa directa de las molestias por ruido. La calibración de los relojes digitales asegura que los extractores operen solo en horario diurno, evitando nuevas superaciones en el horario más sensible. La instalación de cerraduras impide manipulaciones no autorizadas y garantiza que la programación se mantenga estable en el tiempo. Además, una vez ejecutadas las acciones de mitigación de ruido se realizará una medición de ruido por una ETFA con el objetivo de acreditar el cumplimiento del DSN°38/2011

Las acciones obligatorias de carga del Programa de Cumplimiento y carga del reporte final en el SPDC permiten verificar y documentar ante la SMA la correcta ejecución de todas las medidas.

3.1.4. Normativas Pertinentes

- D.S. N° 38/2011

El D.S. N° 38/2011 del Ministerio del Medio Ambiente establece la Norma de Emisión de Ruidos, fijando los niveles máximos permitidos de presión sonora según tipo de zona, horario y receptor sensible. El instrumento regula tanto el límite diurno como las exigencias más estrictas para el horario nocturno, debido a la mayor

sensibilidad de la población.

El hecho infraccional se relaciona directamente con este instrumento, ya que la SMA constató que los equipos extractores del edificio superaron los niveles máximos permitidos en horario nocturno, registrando valores de 55 dB(A) (19/04/2023) y 51 dB(A) (16/04/2024) en un receptor sensible ubicado en Zona II, excediendo los límites establecidos por el D.S. N° 38/2011. Por ello, la infracción consiste precisamente en emitir ruido por sobre los niveles normativos aplicables.

3.1.5. Acciones ejecutadas, en ejecución o por ejecutar

Nº Identificador	1
Tipo de acción	Por Ejecutar
Acción	Calibración de relojes de control digital de equipos VEXC e instalación de cerraduras de puertas de acceso a extractores
Fecha de Inicio	27-11-2025
Fecha de Término	27-12-2025
Costos Estimados	\$ 263.284
Comentarios	<p>Acción por ejecutar, consistente, por un lado, en la calibración de los relojes digitales de cada equipo extractor de aire, programando su funcionamiento para funcionamiento exclusivo durante horario diurno. En dicho sentido, considera su apagado automático a las 21:00 hr, y su encendido no antes de las 07:00 horas.</p> <p>Por su parte, se dejarán instrucciones escritas a la nueva administración sobre la calibración y operación del tablero, y su uso será exclusivo de esta y mantenedores autorizados. Conforme a esto último, y a fin de evitar la manipulación por terceros, se instalarán cerraduras en las puertas de acceso a la zona de control de los tableros respectivos</p>

Nº Identificador	2
Tipo de acción	Por Ejecutar
Acción	Una vez ejecutadas todas las acciones de mitigación de ruido, se realizará una medición de ruido con el objetivo de acreditar el cumplimiento del D.S. N° 38/2011. La medición de ruidos deberá realizarse por una Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental (ETFA), debidamente autorizada por la Superintendencia, conforme a la metodología establecida en el D.S. N° 38/2011, desde el domicilio de los receptores sensibles de acuerdo a la formulación de cargos, en el mismo horario en que constó la infracción y mismas condiciones. En caso de no ser posible acceder a la ubicación de dichos receptores, la empresa ETFA realizará la medición en un punto equivalente a la ubicación del receptor, de acuerdo a los criterios establecidos en el D.S. N° 38/2011. En caso de no ajustarse a lo dispuesto, lo recién descrito la medición no será válida.
Fecha de Inicio	27-11-2025
Fecha de Término	27-01-2026
Costos Estimados	\$ 515.466
Comentarios	<p>Dicho impedimento deberá ser evidenciado e informado a la Superintendencia, mediante la respuesta escrita de las ETFA respecto de su falta de capacidad para prestar el servicio requerido, según lo dispone la referida resolución.</p> <p>El reporte final contempla el respectivo Informe de medición de presión sonora, órdenes o boletas de prestación y servicio o trabajo, boletas y/o facturas que acrediten el costo asociado a la acción.</p>

Nº Identificador	3
Tipo de acción	Por Ejecutar
Acción	Cargar en el SPDC el programa de cumplimiento aprobado por la Superintendencia del Medio Ambiente.
Fecha de Inicio	27-11-2025
Fecha de Término	12-12-2025
Costos Estimados	\$ 0
Comentarios	Cargar en el SPDC el Programa de Cumplimiento aprobado por la Superintendencia del Medio Ambiente. Para dar cumplimiento a dicha carga, se deberá emplear su clave única para operar en los sistemas digitales de la Superintendencia, conforme a lo indicado en la Res. Ex. SMA N° 2129. Debiendo cargar el programa en el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la notificación de la resolución que apruebe el Programa de Cumplimiento, de conformidad a lo establecido en la Res. Ex. SMA N° 166/2018.

Nº Identificador	4
Tipo de acción	Por Ejecutar
Acción	Cargar en el portal SPDC de la Superintendencia del Medio Ambiente, en un único reporte final, todos los medios de verificación comprometidos para acreditar la ejecución de las acciones comprendidas en el programa, de conformidad a lo establecido en la Resolución Exenta N° 166/2018 de la SMA.
Fecha de Inicio	27-01-2026
Fecha de Término	10-03-2026
Costos Estimados	\$ 0
Comentarios	(i) Impedimentos: se considerarán como tales, los problemas exclusivamente técnicos que pudieren afectar el funcionamiento del sistema digital en el que se implemente el SPDC, y que impidan la correcta y oportuna entrega de los documentos correspondientes; (ii) Acción y plazo de aviso en caso de ocurrencia, se dará aviso inmediato a la SMA, vía correo electrónico, señalando los motivos técnicos por los cuales no fue posible cargar los documentos en el sistema digital en el que se implemente el SPDC, remitiendo comprobante de error o cualquier otro medio de prueba que acredite dicha situación; y (iii) Acción alternativa: en caso de impedimentos, la entrega de los reportes y medios de verificación será a través de Oficina de Partes de la Superintendencia del Medio Ambiente.

4. Cronograma (comprometido)

El siguiente cronograma, muestra la temporalidad comprometida de las acciones (y reportes), respeto del periodo total de duración del PdC. Las fechas efectivas de ejecución de cada acción, se encuentran contenidas en el detalle reportado en la sección siguiente.

Acción	2025		2026		
	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar
1					
2					
3					
4					
R					

NOTA: Este comprobante corresponde a un programa de cumplimiento de ruido, por lo que los elementos excluidos no corresponden a dicho tipo y no se presentan en este documento.

Se comunica que el titular INMOBILIARIA BOX SPA ha cargado el Programa de Cumplimiento asociado al Rol D-199-2025, y se ha validado su contenido en relación a la Resolución Exenta 2 / 2025, y se encuentra habilitado el reporte de cumplimiento en el Sistema de Reporte de Programas de Cumplimiento.



Fecha de validación: 16-12-2025 09:59:47
