



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Programa de Cumplimiento

DFZ-2023-2233-VIII-PC

INMOBILIARIA LONTUE CINCO LIMITADA

	Nombre	Firma
Aprobado	Juan Pablo Granzow	 _____ Juan Pablo Granzow Jefe oficina regional Biobío
Elaborado	Paola Jara Martin	 _____ Paola Jara Martin Fiscalizadora oficina regional Biobío

2023



Contenido

1	RESUMEN.....	2
2	IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	3
	2.1 Antecedentes Generales	3
3	INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS	4
	3.1 Revisión Documental	5
4	EVALUACIÓN DEL PLAN DE ACCIONES Y METAS CONTENIDO EN EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO.	5
	4.1 Hecho infraccional N°1	5
5	CONCLUSIONES.....	14
6	ANEXOS.....	15



1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable “EDIFICIO LONTUE CINCO-COLLAO 794 CCP” localizada en Avenida Ignacio Collao N°794, comuna de Concepción, provincia de Concepción, región del Biobío, en el marco del Programa de Cumplimiento aprobado a través de la Resolución Exenta N° 003/ ROL F-038-2021 de esta superintendencia.

Los objetivos específicos del programa consisten en retornar al cumplimiento del D.S N° 38/2011 MMA norma de emisión de ruidos de fuentes fijas que indica.

Con base a la información analizada, se concluye que el titular implementó las medidas de mitigación acústicas comprometidas para las acciones 1, 2, 3, 5, 6 y 7.

Respecto de la acción 4, el titular no presentó medios de verificación que permitan concluir sobre la misma.

Respecto de cumplimiento del límite normativo, verificado en la acción 5, téngase presente que las condiciones de medición evaluadas (golpes martillos, operación de grúa y silbato rigger) difieren de las condiciones de origen medidas (hincado de pilote y excavaciones) y que dieron inicio al procedimiento sancionatorio, las cuales, por las características propias de la unidad fiscalizable, no podrían ser replicadas.



2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: EDIFICIO LONTUE CINCO-COLLAO 794 CCP	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: CONSTRUCCION
Región: Biobío	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Avenida Ignacio Collao N°794, comuna de Concepción, provincia de Concepción, región del Biobío
Provincia: Concepción	
Comuna: Concepción	
Titular de la unidad fiscalizable: INMOBILIARIA LONTUE CINCO LTDA	RUT o RUN: 76.877.091-3
Domicilio titular: Calle Senda del Estero N°1154, sector lomas de san Sebastián, comuna de Concepción región del Biobío	Correo electrónico: raraya@lontue.com
	Teléfono: Sin información
Identificación del representante legal: Alberto Eduardo Lathrop Ernst	RUT o RUN: 7.355.442-k
Domicilio representante legal: Calle Senda del Estero N°1154, sector lomas de San Sebastián, comuna de Concepción, región del Biobío	Correo electrónico: raraya@lontue.com
	Teléfono: Sin información



3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.						
N°	Tipo de instrumento	N°/ Descripción	Fecha	Comisión/ Institución	Título	Comentarios
1	PDC	Rol F-038-2021	02/10/2020	SMA	Aprueba programa de cumplimiento presentado por Inmobiliaria Lontué cinco LTDA. y suspende procedimiento administrativo en su contra.	PdC solo contempla entrega de reporte único y final, cuyos medios de verificación se encuentran disponible en el sitio web de la SMA, motivo por el cual no se adjuntan como anexos al presente informes [disponibles en: https://snifa.sma.gob.cl/ProgramaCumplimiento/Ficha/803]



3.1 Revisión Documental

3.1.1 Documentos Revisados

N°	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente documento	Observaciones
1	SPDC-1362-2021	Reporte final PDC, informado a través del Sistema de Seguimiento de Programas de Cumplimiento (SPDC)	Sin observación

4 EVALUACIÓN DEL PLAN DE ACCIONES Y METAS CONTENIDO EN EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO.

4.1 Hecho infraccional N°1

Hechos, actos y omisiones que constituyen la infracción: La obtención, con fecha 04 de febrero de 2020, de un Nivel de Presión Sonora Corregidos (NPC) de 83 dB(A), medición efectuada en horario diurno, en condición externa, en un receptor sensible ubicado en Zona III.

Normativa pertinente: DS. 38/2011 MMA, Título IV, artículo 7: “Los niveles de presión sonora corregidos que se obtengan de la emisión de fuente emisora de ruido, medidas en el lugar donde se encuentre el receptor, no podrán exceder los valores de la tabla”

Zona	De 7 a 21 horas
III	65

Descripción de los efectos producidos por la infracción:

Se han generado molestias en la población circundante cercana por el ruido generado por motivo de la construcción.



N°	Acción	Plazo de ejecución	Comentario cumplimiento	Medios de verificación	Resultados de la Fiscalización
1	BARRERA ACÚSTICA: consiste en una barrera con un material cuya densidad debe ser superior a 10 kg/m ² , la cual se debe instalar lo más posible de la fuente para ser efectiva.	2 meses desde la notificación de la aprobación del PdC	<p>La medida consiste en implementar Pantallas acústicas en sectores sensibles, hasta 3,6 metros de altura.</p> <p>Entre los deslindes actuales de la escuela se deberá incrementar la altura de la pandereta divisoria en 3,6 metros de altura. Los sectores exactos donde se implementarán son en frontis de escuela (22 metros lineales) y patio trasero (10 metros lineales).</p> <p>Se acredita mapa de ruido con resultados, acreditando cumplimiento normativo de escenario actual piso-2. ANEXO 3 Fotografías Pantallas Colegio ANEXO 4 LONTUE COLLAO Estudio ProgCumpl Julio 2021</p>	<p>1.- Comprobante envío reporte final SPDC-1362-2021</p> <p>2. Registro fotográfico</p>	<p>Mediante el registro fotográfico, el titular dio cuenta que se incrementó en 3,6 metros la pandereta divisoria de la escuela con una barrera acústica, (Imagen 1)</p> <p>Conclusión de la acción: Se concluye ejecutada la acción 1</p>
2	OTRAS MEDIDAS: CONFINAMIENTO CAMIÓN MIXER Y BOMBA HORMIGÓN.	1 mes desde la notificación de la aprobación del PdC	<p>Esta medida consiste en el confinamiento de camión mixer y bomba de hormigón. Mediante una pantalla de 3,6 metros de altura tipo biombo, se implementará un cierre parcial en dirección hacia la escuela, para lograr disminución de emisiones de ruido generadas en el funcionamiento del camión mixer en conjunto con la actividad de traslado de hormigón.</p> <p>Se acredita mapa de ruido con resultados, acreditando cumplimiento normativo de escenario con hormigonado.</p>	<p>1.- Comprobante envío reporte final SPDC-1362-2021</p> <p>2.- Registro fotográfico</p> <p>3.- Facturas</p>	<p>Titular dio cuenta de la implementación de la pantalla tipo biombo para la mitigación de ruidos del camión mixer, mediante el envío de registro fotográfico (Imagen 2) y facturas electrónica N°4100282, N°4103836 y N°114359218.</p> <p>Conclusión de la acción: Se concluye ejecutada la acción 2</p>



N°	Acción	Plazo de ejecución	Comentario cumplimiento	Medios de verificación	Resultados de la Fiscalización
3	OTRAS MEDIDAS: CIERRE DE VANOS MEDIANTE PANTALLA (OSB CON LANA MINERAL) O CIERRE DE VENTANAS LADO OESTE	1 mes desde la notificación de la aprobación del PdC	Cierre de Vanos mediante pantalla (OSB con lana mineral) o cierre de Ventanas en Cara Oeste en los pisos en los que se genere ruido por la utilización de herramientas, máquinas y/o equipos, se procederá a la instalación de vanos de puertas y ventanas mediante planchas de OSB de al menos 15 mm, junto con un alma de lana mineral o similar, al menos 55 mm de espesor. Las herramientas identificadas como críticas son: <ul style="list-style-type: none"> - Martillo demoledor Cango - Esmeril de corte - Pistola de clavos - Vibrador 	1.- Comprobante envío reporte final SPDC-1362-2021 2.- Registro fotográfico 3.- Factura	Titular dio cuenta con el cierre de vanos con OSB con lana mineral mediante registro fotográfico (Imagen 3) y factura electrónica N° 4103835. Conclusión de la acción: Se concluye ejecutada la acción 3
4	OTRAS MEDIDAS: IMPLEMENTACIÓN DE BIOMBOS MÓVILES FONOABSORBENTES EN EL INTERIOR DE LOS DEPARTAMENTOS	1 mes desde la notificación de la aprobación del PdC	-Implementación de biombos móviles fono absorbente en el interior de los departamentos En los pisos en los que se genere ruido por la utilización de herramientas, máquinas y/o equipos, se procederá a la instalación de biombos acústicos, los que serán elaborados con Planchas de OSB de al menos 15 mm, junto con un alma de lana mineral o similar de al menos 50 mm de espesor, asegura una densidad superficial mínima de 10 kg/m ² . Las herramientas identificadas como críticas son: <ul style="list-style-type: none"> - Martillo demoledor Cango - Esmeril de corte - Pistola de clavos - Vibrador 	1.- Comprobante envío reporte final SPDC-1362-2021 2.- Registro fotográfico 3.- Facturas	Titular informó la construcción y colocación de biombos fonoabsorbentes en departamentos en construcción, mediante factura electrónica N° 4103835, no obstante, los medios de prueba presentados corresponden a la ejecución de la acción 3, por lo que no es posible verificar la ejecución de la medida 4. Conclusión de la acción: Titular no presenta medios de verificación que den cuenta fehaciente de su ejecución.



N°	Acción	Plazo de ejecución	Comentario cumplimiento	Medios de verificación	Resultados de la Fiscalización
5	MEDICIÓN DE RUIDO SEGÚN EL D.S. N°38/11 MMA, REALIZADA POR ETFA	3 meses desde la notificación de la aprobación del PdC	<p>En caso de que ninguna ETFA pudiera ejecutar dicha medición por falta de capacidad, se podrá realizar con alguna empresa acreditada por el Instituto Nacional de Normalización (INN) y/o autorizada por algún organismo de la administración del Estado (Res. Ex. N°1024/2017 de la SMA).</p> <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 (Res. Ex. N° 127/2019 de la SMA, o aquella que la reemplace).</p> <p>Más aún, si para realizar la mencionada medición no es posible contar con una ETFA o alguna empresa acreditada por el INN y/o autorizada por algún Organismo de la Administración del Estado, se deberá realizar la medición con una empresa con experiencia en la realización de dicha actividad, siempre y cuando dicha circunstancia sea acreditada e informada a la Superintendencia.</p>	<p>1.Comprobante envío reporte final SPDC-1362-2021</p> <p>2.- Reporte técnico A&M Spa</p>	<p>El titular presentó el informe de inspección ambiental realizado por la ETFA A&M, medición de ruido, autorizada mediante código ETFA 067-01. Inspector ambiental autorizado para el alcance de la medición don Carlos Felipe Muñoz Lizama código ETFA 15.649.700-2</p> <p>La medición se efectuó el 24/11/2021, en horario diurno, en dos receptores denominados RE1 Y RE2 que concuerdan con los receptores que dieron origen al procedimiento sancionatorio.</p> <p>Conforme a los resultados informados, en ninguno de los receptores evaluados (RE1 y RE2) se superan los límites en horario diurno para zona III.</p> <p>Es menester señalar que, la medición se efectuó en una etapa constructiva diferente a la que dio origen al procedimiento sancionatorio.</p> <p>En este orden de ideas, señalar que, si bien se dio cumplimiento a los límites en la condición medida, donde se midieron acciones asociadas a golpes martillos, operación de grúa y silbato rigger,</p>



					<p>las condiciones de operación de la fuente, no son concordante con aquellas registradas en la fiscalización de origen, que daban cuenta de la etapa de demolición e hincado de pilotes.</p> <p><u>Conclusión de la acción:</u> Se concluye ejecutada la acción 5</p> <p>No obstante, téngase presente que las condiciones de medición evaluadas (golpes martillos, operación de grúa y silbato rigger) difieren de las condiciones de origen medidas (hincado de pilote y excavaciones) y que dieron inicio al procedimiento sancionatorio, las cuales, por las características propias de la unidad fiscalizable, no podrían ser replicadas.</p>
--	--	--	--	--	--



N°	Acción	Plazo de ejecución	Comentario cumplimiento	Medios de verificación	Resultados de la Fiscalización
6	CARGAR EN EL SPDC, EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE.	10 Días hábiles desde la notificación de la aprobación del PdC 3-11-2021	<p>En relación a los indicadores de cumplimiento y medios de verificación asociados a esta nueva acción, por su naturaleza, no requiere un reporte o medio de verificación específico.</p> <p>Por otra parte, como Impedimentos eventuales, se contemplarán aquellos 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 carga de la información.</p> <p>Por tanto, en caso de ocurrencia, se dará aviso inmediato a la SMA, vía correo electrónico, especificando los motivos técnicos por los cuales no fue posible cargar el Programa de Cumplimiento en el portal SPDC, remitiendo comprobante de error o cualquier otro medio de prueba que acredite dicha situación.</p> <p>La entrega del Programa de Cumplimiento se realizará a más tardar al día siguiente hábil al vencimiento del plazo correspondiente, en la Oficina de Partes de la Superintendencia del Medio Ambiente.</p>	Comprobante creación PDC electrónico CCPDC-1150	<p>El titular remitió el PDC, a través del Sistema de Seguimiento de PDC (SPDC), con fecha 16-11-2021.</p> <p>Conclusión de la acción: Se concluye ejecutada la acción 6</p>



N°	Acción	Plazo de ejecución	Comentario cumplimiento	Medios de verificación	Resultados de la Fiscalización
7	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 PdC, de conformidad a lo establecido en la Resolución Exenta N° 116/2018 de la SMA	17-12-2021	<p>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;</p> <p>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</p> <p>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.</p>	<p>1. Comprobante envío reporte final SPDC-1362-2021</p> <p>2. Correo Snifa@sma.gob.cl</p>	<p>El titular remitió, a través del Sistema de Seguimiento de PDC (SPDC), el reporte único y final, con fecha 09-12-2021, dentro de plazo.</p> <p>Conclusión de la acción: Se concluye ejecutada la acción 7</p>



Registros

			
Sin medida	Con medida	Sin medida	Con medida
Imagen 1		Imagen 2	
Descripción del medio de prueba: Pandereta con barrera acústica , acción 1		Descripción del medio de prueba: Camión confinado con pantalla tipo biombo, acción 2	
			
Sin medida	Con medida		
Imagen 3			
Descripción del medio de prueba: Cierre de vanos con placas OSB, acción 3			



Registro

Tabla N°1: Resultados obtenidos y comparación con límites máximos obtenidos.

Punto	NPC [dB(A)]*	NPC Máximo permitido [dB(A)]	Evaluación según D.S 38/2011 MMA
RE1	62	65	No Supera
RE2	64	65	No Supera

Fuente: Evaluación según la metodología del D.S. N°38/2011 del MMA.

*Valor aproximado al entero más cercano de acuerdo con lo establecido en el D.S. 38/2011 del MMA, Artículo 18 b).

Imagen 5

Descripción del medio de prueba: Resultados medición ETFA A&M Spa del 24/11/2021

Fuente: Informe técnico, Edificio Lontué Cinco Collao 794 CCP (A&M Spa) -SPDC 1361-2021



5 CONCLUSIONES

La Actividad de Fiscalización Ambiental realizada, consideró la verificación de las acciones N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7, asociadas al Programa de Cumplimiento aprobado a través de la Resolución N°3/ROL F-038-2021 de esta Superintendencia.

Del total de acciones verificadas, se identificaron las siguientes conclusiones:

N°	Acción	Conclusión
1	Instalación de barrera acústica entre construcción y escuela	Ejecutada la acción 1
2	Confinamiento camión mixer y bomba hormigón	Ejecutada la acción 2
3	Cierre de vanos mediante OCB CON lana mineral	Ejecutada la acción 3
4	Implementación de biombos móviles fonoabsorbentes en el interior de los departamentos	Titular no presenta medios de verificación que permitan verificar la acción.
5	<p>Una vez ejecutadas todas las acciones de mitigación de ruido, se realizará una medición de ruido con el objetivo de acreditar el cumplimiento de D.S. N° 38/2011.</p> <p>La medición de ruido deberá realizarse por una Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental (ETFA), debidamente acreditada 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.</p> <p>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.</p>	<p>Ejecutada la acción 5 .</p> <p>Téngase presente que las condiciones de medición evaluadas (golpes martillos, operación de grúa y silbato rigger) difieren de las condiciones de origen medidas (hincado de pilote y excavaciones) y que dieron inicio al procedimiento sancionatorio.</p>
6	Cargar en el SPDC el Programa de Cumplimiento aprobado por la Superintendencia del Medio Ambiente. Para dar cumplimiento a dicha carga, se entregará la clave para acceder al sistema en la misma resolución que aprueba dicho programa. Debiendo cargar el programa en el plazo de 5 días hábiles contados desde la notificación de la resolución que apruebe el Programa de Cumplimiento, de conformidad a lo establecido en la Resolución Exenta N° 116/2018 de SMA.	Ejecutada la acción 6
7	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 Pdc, de conformidad a lo establecido en la Resolución Exenta N° 116/2018 de la SMA.	Ejecutada la acción 7



6 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Resolución N° 003/ROL F-038-2021 Aprueba Programa de Cumplimiento.

