



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### CONDOMINIO ALTA VISTA PUCÓN

**DFZ-2023-3204-IX-NE**

	Nombre	Firma
Aprobado	LUIS MUÑOZ FONSECA	
Elaborado	JOSE JIMENEZ BENAVENTE	



## CONTENIDO

1	RESUMEN.....	2
2	IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE .....	3
2.1	Antecedentes Generales .....	3
3	INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS .....	4
4	Revisión Documental .....	4
4.1	Documentos Revisados .....	4
5	HECHOS CONSTATADOS .....	5
	<b>Fotografía 1.</b> .....	11
	<b>Fotografía 2.</b> .....	12
	<b>Fotografía 3.</b> .....	12
	<b>Fotografía 4.</b> .....	13
	<b>Fotografía 5.</b> .....	13
6	CONCLUSIONES .....	14
7	ANEXOS.....	14



## 1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente, a la unidad fiscalizable “Condominio Alta Vista Pucón”, localizada en Variante Camino Internacional 459, comuna de Pucón, Región de La Araucanía.

La actividad de inspección fue desarrollada durante los días 28 de septiembre de 2023, 06 y 12 de octubre de 2023 (Ver anexos 2, 3 y 4, donde se incluyen las actas de inspección ambiental).

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a una denuncia ciudadana ingresada el día 28 de septiembre de 2023 (Ver anexo 1).

El proyecto que compone la unidad fiscalizable y que fue fiscalizado durante el desarrollo de la actividad, consiste en ruidos provenientes de un grupo electrógeno que abastece de energía a la Unidad Fiscalizable.

La materia relevante objeto de la fiscalización corresponde a la Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica (D.S. N° 38/2011), en este caso, del grupo electrógeno en cuestión.

De los antecedentes analizados, se concluye que los ruidos molestos generados por el grupo electrógeno de la Unidad Fiscalizable constatados en dos inspecciones, cesaron y de acuerdo a lo informado por Administradora del Condominio, su origen obedeció a un problema puntual asociado a una deuda acumulada de la etapa de la inmobiliaria que debió ser abordada por los propietarios, por lo que la fuente de ruidos ya cesó conforme a lo verificado en la inspección del 06 de octubre por personal de fiscalización de la SMA.

Por otra parte, y en relación a los hechos constatados, se derivaron los antecedentes a la Dirección de Obras de Pucón y Seremi de Salud para que fiscalice en base a sus competencias el manejo irregular de residuos de construcción constatados en las inspecciones.



## 2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Condominio Alta Vista Pucón	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> Operación
<b>Región:</b> La Araucanía	<b>Ubicación específica de la unidad fiscalizable:</b> Variante Camino Internacional 459, comuna de Pucón, Región de La Araucanía.
<b>Provincia:</b> Cautín	
<b>Comuna:</b> Pucón	
<b>Titular(es) de la unidad fiscalizable:</b> Comunidad Condominio Altavista	<b>RUT o RUN:</b> 65.057.465-6
<b>Domicilio titular(es):</b> Variante Camino Internacional 459, comuna de Pucón, Región de La Araucanía.	<b>Correo electrónico:</b> Admin.av459@gmail.com
	<b>Teléfono:</b>
<b>Identificación representante(s) legal(es):</b> Jenniffer Sagredo Duque	<b>RUT o RUN:</b> 15.730.164-0
<b>Domicilio representante(s) legal(es):</b> Variante Camino Internacional 459, comuna de Pucón, Región de La Araucanía.	<b>Correo electrónico:</b> Admin.av459@gmail.com
	<b>Teléfono:</b>



### 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	Norma de Emisión	D.S. 38	12 de junio del 2012	Ministerio del Medio Ambiente	Establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica	Análisis en el punto 5 del presente informe

### 4 Revisión Documental

#### 4.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Denuncia ID: 201-IX-2023	Denuncia ciudadana de fecha 28 de septiembre de 2023	SMA	Hecho denunciado: "Se denuncias ruidos provenientes de Condominio Alta Vista Pucón, usan el generador por las bombas de agua. Tienen una deuda con la empresa de energía por lo cual funciona siempre el generador."



## 5 HECHOS CONSTATADOS

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados/ Hallazgo																		
1	D.S. N° 38/2011 Establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica	<p><b>D.S. N° 38/11 MMA</b></p> <p><b>Artículo 7.-</b> “Los niveles de presión sonora corregidos que se obtengan de la emisión de una fuente emisora de ruido, medidos en el lugar donde se encuentre el receptor, no podrán exceder los valores de la Tabla N°1:</p> <table><tr><th colspan="3"><b>Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)</b></th></tr><tr><th>Zona</th><th>De 7 a 21 horas</th><th>De 21 a 7 horas</th></tr><tr><td>Zona I</td><td>55</td><td>45</td></tr><tr><td>Zona II</td><td>60</td><td>45</td></tr><tr><td>Zona III</td><td>65</td><td>50</td></tr><tr><td>Zona IV</td><td>70</td><td>70</td></tr></table> <p><b>Artículo 20°.-</b> “Corresponderá a la Superintendencia del Medio Ambiente, en adelante, la Superintendencia, fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones de la presente norma. Para tales efectos, podrá requerir a los titulares de las fuentes emisora de ruido, informar su emisión de niveles de ruido, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 15°.”</p> <p><b>Artículo 21°.-</b> “La Superintendencia podrá exigir a los titulares de dispositivos cuyo funcionamiento sea esporádico, no previsto o aleatorio, el funcionamiento de éstos con el fin de verificar el cumplimiento de los niveles máximos permisibles de ruido establecidos en la presente norma. Las condiciones de operación en esta modalidad deberán estar detalladas en el informe técnico, señalado en el artículo 15°.”</p>	<b>Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)</b>			Zona	De 7 a 21 horas	De 21 a 7 horas	Zona I	55	45	Zona II	60	45	Zona III	65	50	Zona IV	70	70	<p>a) La denuncia ingresada a la Superintendencia del Medio Ambiente con ID: 201-IX-2023 con fecha 28 de septiembre de 2023, denuncia sobre ruidos molestos que provienen de un generador eléctrico, superando los límites permitidos y generando molestia a la persona que denuncia. (Anexo 1)</p> <p>b) Con fecha 28 de septiembre de 2023 se realiza una visita inspectiva en la Unidad Fiscalizable para atender la denuncia.</p> <p>c) Con fecha 06 de octubre se realiza una visita inspectiva en la Unidad Fiscalizable con el objetivo de Verificar las medidas adoptadas en el Condominio.</p> <p>d) Con fecha 12 de octubre de 2023 se realiza una visita inspectiva en la Unidad Fiscalizable con el objetivo de la verificación del cese de operación del grupo electrógeno y restablecimiento de energía eléctrica al Condominio.</p> <p>Inspección del 28 de septiembre de 2023. (Anexo 2)</p> <p><b>Estación 1: Administración Edificio Alta Vista Pucón</b></p> <p>e) Se realiza la presentación en caseta de Conserjería del Condominio, siendo atendidos por el Sr. Pedro Cortez, Conserje a quien se le explica el motivo de la actividad, solicitando poder acceder a la zona del grupo generador, el cual se percibe el zumbido al llegar al sector de Conserjería.</p> <p>f) El Sr. Pedro Cortez comenta que se está utilizando un grupo generador para el condominio por problemas con la energía del mismo. Se le consulta si es posible acceder al punto donde se emite el ruido, lo cual consulta a la administradora Jennifer Sagredo vía teléfono.</p> <p>g) En el intertanto, se presenta el Sr. Nelson Roa, administrativo del condominio, a quien se le informa sobre la denuncia de ruidos conforme procedimiento de fiscalización.</p>
<b>Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)</b>																					
Zona	De 7 a 21 horas	De 21 a 7 horas																			
Zona I	55	45																			
Zona II	60	45																			
Zona III	65	50																			
Zona IV	70	70																			



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados/ Hallazgo
			<p>h) El Sr. Nelson Roa comunica sobre problemas con la empresa eléctrica CGE por deuda impaga que viene arrastrándose desde la construcción del condominio y que habría sido generada por la Inmobiliaria a cargo del proyecto.</p> <p>i) Se indica que la Inmobiliaria Alta Vista Pucón dejó una deuda de aproximadamente 23 millones de pesos y se enteraron cuando solicitaron el arreglo del empalme eléctrico.</p> <p>j) El administrativo informa que desde hace aproximadamente 2 semanas están utilizando el generador para bombear el agua potable hacia los edificios del condominio, mientras resuelven la deuda en la empresa eléctrica que estarían las gestiones en curso.</p> <p><b>Estación 2: Caseta del grupo generador</b></p> <p>k) Personal fiscalizador en conjunto con el Sr. Nelson Roa se dirigen hacia el grupo generador ubicado en las coordenadas WGS84 UTM 243851 m E – 5647680 m S Huso 19s, constatándose que los ruidos percibidos y denunciados efectivamente provenían de dicha infraestructura</p> <p>l) En el lugar, se visualiza un grupo generador el cual se encontraba sin las tapas de aislación acústica. La caseta del generador se compone de una estructura de hormigón la cual se encuentra abierta en el lado norte, la cual apunta hacia las viviendas aledañas generando un efecto de túnel de amplificación acústica hacia el sector de denunciante. La caseta en la parte abierta tiene un cierre de tipo malla ACMA (Fotografía 2).</p> <p>m) De acuerdo a la placa del grupo generador, este es marca Cummings Power Generation modelo C66D5 de 66 KVA. En la parte inferior de la placa, se remarca en letra grande una potencia acústica ponderada (Lwa) de 95 dB (Fotografía 3).</p> <p>n) El Sr. Nelson compromete ajustar las horas de operación del grupo generador para que opere hasta las 00:00 AM y encenderlo a las 6:00 AM para evitar molestias a las viviendas aledañas mientras</p>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados/ Hallazgo
			<p>concluyen las gestiones para volver a reconectarse a la red eléctrica, lo cual debería quedar resuelto el miércoles 04 de octubre.</p> <p>o) Al momento de la inspección, el Sr. Nelson Roa coloca las tapas acústicas en el generador reduciéndose la percepción de ruidos.</p> <p>p) El administrativo informa que colocará planchas OSB para tapar parte de la caseta abierta para mitigar ruidos molestos.</p> <p>q) También informa sobre la deuda impaga, según él, actualmente se está gestionando un convenio con la empresa CGE para subsanar la deuda, por lo que el miércoles 4 de octubre de 2023 debería resolverse el corte de luz eléctrica.</p> <p>Inspección del 06 de octubre de 2023. (Anexo 3)</p> <p><b>Estación 1: Edificio Alta Vista Pucón</b></p> <p>r) Se toma contacto vía telefónica con el denunciante, quien informa que los ruidos continúan y que el fin de semana el generador se apagó un día a las 01:30 AM, sin embargo, la intensidad del ruido bajó desde la visita de los funcionarios de la Superintendencia del Medio Ambiente según informa.</p> <p>s) Personal fiscalizador de la Superintendencia del Medio Ambiente se presenta en conserjería del condominio, donde se presenta el Sr. Nelson Roa, con quien se lleva a cabo una reunión informativa, consultando sobre la deuda impaga y el restablecimiento de la energía.</p> <p>t) El Sr. Nelson Roa comenta que se tuvo una reunión con la Inmobiliaria Alta Vista Pucón SpA. para saldar la deuda a la empresa eléctrica CGE, diciendo que se pagará en dos cuotas, y que la primera cuota ya fue pagada.</p> <p>u) Se corrobora la información con la boleta de pago que el Sr. Nelson muestra a personal fiscalizador.</p> <p>v) Siguiendo el recorrido, personal fiscalizador y el Sr. Nelson se dirigen hacia la ubicación del grupo electrógeno.</p> <p>w) Se constata el funcionamiento del generador, además de la colocación de planchas OSB en la cara abierta, dejando una</p>





N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados/ Hallazgo
			<p>abertura para la ventilación del generador.</p> <p>x) Finalizando el recorrido, personal fiscalizador y el Sr. Nelson Roa se dirigen a la administración del condominio, donde se encuentra la Srta. Jenniffer Sagredo – Administradora.</p> <p>y) La Srta. Jenniffer Sagredo comenta que recientemente tuvo reunión con la Inmobiliaria para realizar el pago de la segunda cuota, lo cual se hará efectiva el martes 10 de octubre por parte de la Inmobiliaria y que el restablecimiento de la energía eléctrica debiera estar resuelta máximo 24 horas después del pago, esto es el día miércoles 11 de octubre.</p> <p>z) Personal fiscalizador se retira del lugar, tomando contacto nuevamente con el denunciante, informando que el cese del ruido se llevará a cabo el 11 de octubre por el restablecimiento de la energía eléctrica en el condominio.</p> <p>Inspección del 12 de octubre de 2023. (Anexo 4)</p> <p><b>Estación 1: Administración Edificio Alta Vista Pucón</b></p> <p>aa) En el lugar, personal fiscalizador de la Superintendencia del Medio Ambiente se presenta en conserjería del condominio, siendo atendido por el Sr. Pedro Cortez – Conserje, a quien se le explica el motivo de la visita, solicitando una reunión con Jenniffer Sagredo – Administradora.</p> <p>bb) El Sr. Pedro Cortez se contacta vía telefónica con la Administradora, quien accede e informa que fiscalizador puede ingresar al edificio de administración.</p> <p>cc) Siguiendo el recorrido, funcionario se dirige al edificio de Administración, siendo atendido por la Administradora.</p> <p>dd) En la oficina se consulta por el restablecimiento de la energía y el cese de la operación del grupo electrógeno.</p> <p>ee) La Srta. Jenniffer Sagredo informa que el pago de la boleta fue realizado el día martes 10 de octubre tal como fue informado en fiscalización de la SMA de fecha 06.10.2023, donde se realiza el restablecimiento de la energía por parte de personal de empresa</p>



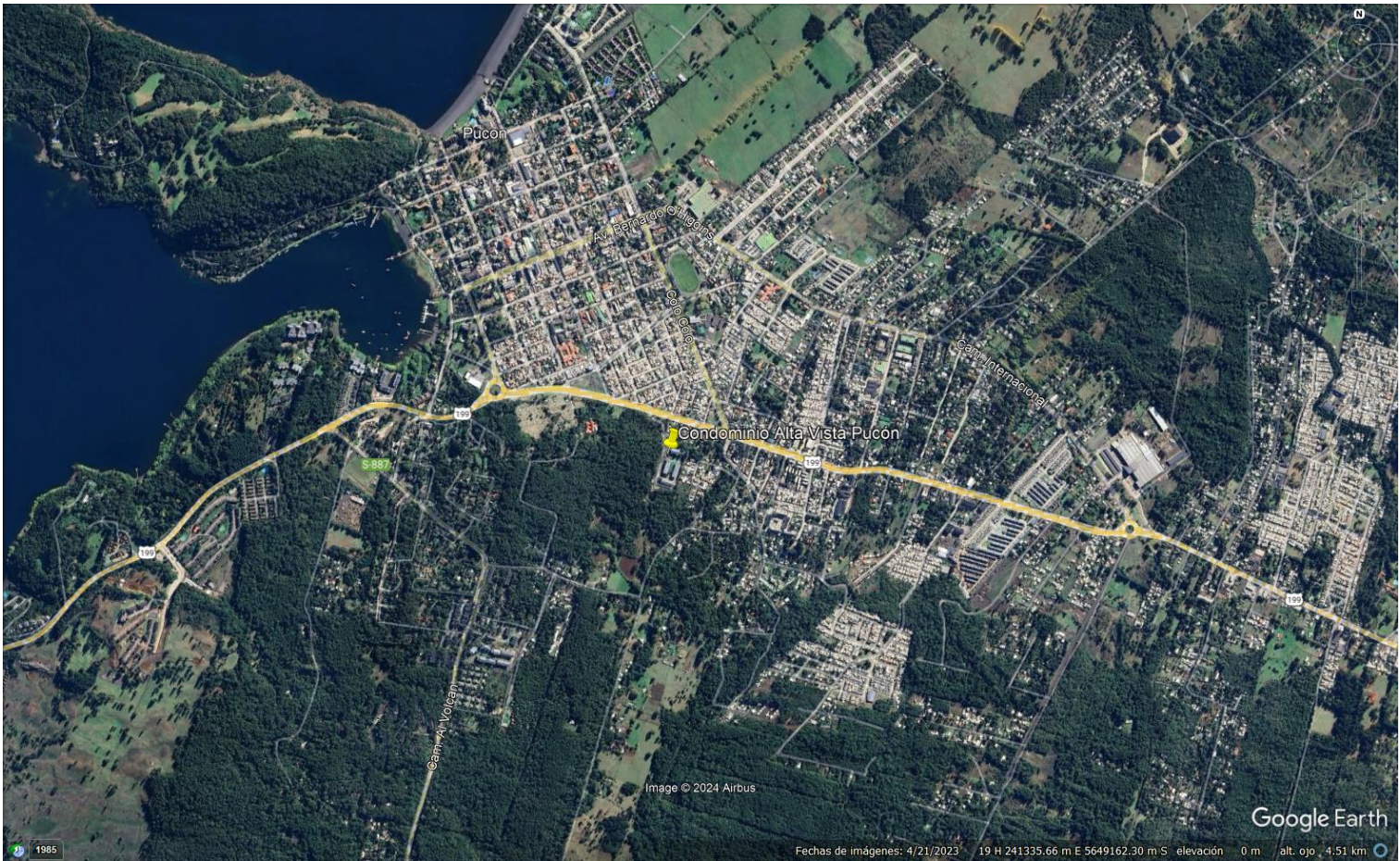
N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados/ Hallazgo
			<p>eléctrica CGE, que arregla conexión con trifásico el día miércoles 11 de octubre a las 14:00 aproximadamente.</p> <p>ff) Se corrobora la información mediante la boleta de pago con fecha 10 de octubre a las 14:38 h. que muestra la Administradora al Fiscalizador.</p> <p>gg) Con respecto al grupo generador, la Administradora comenta este quedará inhabilitado por mantención, y una vez operativo, quedará solamente de respaldo ante cortes de energía.</p> <p>hh) Fiscalizador consulta sobre la ubicación del medidor eléctrico a modo de confirmar el restablecimiento de luz en el condominio, lo que la Administradora informa que se ubica aledaño a la conserjería.</p> <p>ii) Finalizando el recorrido, fiscalizador se dirige al medidor eléctrico, constatando el funcionamiento de éste y su restablecimiento de energía. Por último, no se perciben ruidos ni zumbidos asociados al grupo electrógeno (detenido).</p> <p>jj) Finalmente, se toma contacto con el denunciante, quien confirma que desde la tarde del miércoles 11 de octubre ya no se perciben los ruidos generados por el grupo electrógeno, por ende, podemos concluir que ya no se presentan los ruidos molestos que originaron la denuncia</p> <p>kk) De acuerdo a las inspecciones que se realizaron, el 28 de septiembre se constató en el sector donde se emplaza el grupo electrógeno, un deficiente manejo de residuos y materiales de construcción, además de una instalación de faena de contenedores abandonada alrededor de la ubicación del grupo electrógeno.</p> <p>ll) Entre los materiales y residuos constatados, se observaron tablas de madera inutilizadas, planchas de zinc, cerámicos encajonados, plásticos acopiados, recipientes con líquidos, pallets de hormigón en bolsas acopiados que se encuentran vencidos, vibrados de hormigón, fierros, restos de hormigón, láminas de polietileno negro, artefactos de baño destruidos, entre otros residuos de la</p>



N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Resultados/ Hallazgo
			<p>construcción (Fotografía 4 y Fotografía 5).</p> <p>mm) Dentro del terreno se constató un canal que atraviesa el interior del terreno del proyecto.</p> <p>nn) El Sr. Roa informa que la empresa constructora que edificó el condominio, bota los residuos de otra construcción de la misma empresa, acopiando los escombros de la construcción en este terreno.</p> <p>oo) Todos estos antecedentes fueron derivados el día 02 de febrero de 2024 mediante el ORD. OAR 41/2024 a Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Pucón y a Seremi de Salud Región de La Araucanía, para que fiscalice y tome acciones que correspondan en base a sus competencias. (Anexo 5)</p> <p>pp) El día 28 de febrero de 2024, la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Pucón informa que el 09 de febrero de 2024 se cursó una Infracción de N°001888 a la Inmobiliaria Alta Vista SpA, RUT: 76.614.097-1, por el Art. 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Art.5.1.21 Numeral 5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y Art.1.3.2 Numeral 2 de la Ordenanza General de Urbanismos y Construcciones, derivando los antecedentes al Juzgado de Policía Local. (Anexo 6)</p> <p>qq) El 29 de febrero de 2024, Fiscalizador de la Oficina Acción Sanitaria de Villarrica de la Seremi de Salud, concurrió al lugar y constató los hechos denunciados, dando origen a un sumario sanitario en contra del responsable, según informa OIRS – SEREMI SALUD ARAUCANIA. (Anexo 7)</p>



Registros



Fotografía 1.		Fecha: 19-03-2024	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19		Norte: 5647612	Este: 243851
Descripción del medio de prueba: En la fotografía se muestra la imagen satelital extraída del software Google Earth, donde se presenta la ubicación del Condominio Alta Vista de la comuna de Pucón.			





Registros



28/9/23 15:13  
19H 243910-5647632  
Cautín, Cautín 4920601  
Chile

Fotografía 2.

Fecha: 28-09-2023

**Descripción del medio de prueba:** En la fotografía se presenta el grupo generador constatado al momento de la inspección, el cual se ubica dentro de una estructura de hormigón y cara abierta hacia el norte.



28/9/23 15:15  
19H 243902 5647675  
Pucon, Cautín 4920301  
Chile

Fotografía 3.

Fecha: 28-09-2023

**Descripción del medio de prueba:** en la fotografía se observa la placa del grupo generador de marca Cummins Power Generation modelo C66D5 de 66 KVA. En la parte inferior de la placa, se remarca en letra grande una potencia acústica ponderada (Lwa) de 95 dB.



## Registros



**Fotografía 4.**

**Fecha:** 28-09-2023

**Descripción del medio de prueba:** En la fotografía se evidencia el acopio y manejo irregular de escombros constatado al momento de la inspección. Se visualizan tablas de OSB, bolsas de cemento vencidas, planchas de zinc, entre otros residuos.



**Fotografía 5.**

**Fecha:** 28-09-2023

**Descripción del medio de prueba:** En la fotografía se evidencia el acopio de artefactos de baño, estructuras de hierro, vibrados, material de plástico acopiados, entre otros residuos.





## 6 CONCLUSIONES

En consideración a los hechos constatados, y en base a los ruidos generados por el grupo electrógeno constatado en las inspecciones del 28 de septiembre y 06 de octubre de 2023, estos fueron cesados el día 11 de octubre, debido a que el Condominio Alta Vista realizó el pago de la cuenta de la luz el día 10 de octubre, y la empresa eléctrica restableció la energía eléctrica del condominio el día 11 de octubre, lo cual fue constatado en la inspección del 12 de octubre de 2023. Finalmente, se tomó contacto con la persona denunciante, quien confirma que los ruidos cesaron, por lo que se concluye que los ruidos molestos que originaron la denuncia 201-IX-2023 ya no se presentan.

Al respecto de dichos antecedentes, considerando y ponderando que la causa obedecía a un evento puntual ocasionado por una deuda de arrastre de la Inmobiliaria que la Administración se encontraba gestionando su solución al momento de tomar conocimiento de la denuncia, se privilegió la rápida resolución del problema mediante una corrección temprana de la casual de la denuncia, constatándose el cese de la fuente de ruidos dentro de los 15 días.

Por otra parte, con respecto a los residuos constatados en el lugar, se verificaron materias no asociadas a competencias de la Superintendencia del Medio Ambiente, por lo que en atención a lo dispuesto en el inciso 2° artículo 14 de 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, se derivaron los antecedentes constatados a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón y a la Seremi de Salud Región de La Araucanía para que fiscalicen dentro de sus respectivas competencias y materias asociadas a la construcción y manejo de residuos como lo referido al acopio irregular constatadas en las visitas inspectivas, lo anterior conforme al ORD. OAR N° 41/2024 (Anexo 5).

## 7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Comprobante denuncia 201-IX-2023
2	Acta de inspección SMA con fecha 28.09.2023
3	Acta de inspección SMA con fecha 06.10.2023
4	Acta de inspección SMA con fecha 12.10.2023
5	ORD OAR N° 41-2024 Manejo irregular de residuos y solicita fiscalización
6	Comprobante fiscalización DOM Pucón
7	Comprobante fiscalización Seremi Salud Araucanía

