



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Informe Abreviado

DFZ-2024-2914-VIII-NE

EDIFICIO BELLAVISTA –CCP

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

2024



1 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

1.1 ANTECEDENTES GENERALES

Identificación de la Unidad Fiscalizable: EDIFICIO BELLAVISTA -CCP	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En construcción
Región: Biobío	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Avenida Siete Lagunas N° 542, Concepción.
Provincia: Biobío	
Comuna: Talcahuano	
Titular(es) de la unidad fiscalizable: Inmobiliaria El Alba SpA.	RUT o RUN: 77.618.943-k
Domicilio titular(es): Leonor Mascayano N° 285, 2° piso, comuna de Concepción.	Correo electrónico: helen.martin@ialba.cl
	Teléfono: +5641-3247922
Identificación representante(s) legal(es): Helen Yessica Martin *Delega funciones a Giancarlo Vicente Cassinelli Martin	RUT o RUN: *20.220.917-7
Domicilio representante(s) legal(es): Leonor Mascayano N° 285, 2° piso, comuna de Concepción.	Correo electrónico: helen.martin@ialba.cl
	Teléfono: +5641-3247922



2 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental Fiscalizados					
N°	Tipo de Instrumento	N°/ Descripción	Fecha	Comisión/ Institución	Nombre
1	NE	38	2011	MMA	ESTABLECE NORMA DE EMISION DE RUIDOS GENERADOS POR FUENTES QUE INDICA ELABORADA A PARTIR DE LA REVISION DEL DECRETO SUPREMO N° 146 DE 1997 MINSEGPRES

3 MOTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

Denuncia N°	Región	Año
353-VIII-2024	BIOBIO	2024
354-VIII-2024	BIOBIO	2024
355-VIII-2024	BIOBIO	2024
356-VIII-2024	BIOBIO	2024
358-VIII-2024	BIOBIO	2024
408-VIII-2024	BIOBIO	2024



4 HECHOS CONSTATADOS

4.1 MANEJO DE EMISIONES ACÚSTICAS

Número de hecho constatado	1																		
Exigencia(s)																			
D.S. N°38/2011 MMA																			
Artículo 7. 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:																			
<table><tr><th colspan="3">Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)</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>		Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)			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
Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)																			
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																	
Artículo 9. Para zonas rurales se aplicará como nivel máximo permisible de presión sonora corregido (NPC), el menor valor entre:																			
a) Nivel de ruido de fondo + 10 dB(A)																			
b) NPC para Zona III de la Tabla 1																			



Hechos Constatados:

A continuación, se detallan las actividades de fiscalización desarrolladas durante el presente proceso:

- i. Se indica que fueron recibidas por la SMA, 6 denuncias ciudadanas respecto de la faena constructiva de un proyecto inmobiliario emplazado en calle Avenida Siete Lagunas N° 542, en Concepción.
- ii. En el análisis de información, el proyecto inmobiliario denunciado, fue identificado como “Edificio Bellavista”, de propiedad de la empresa Inmobiliaria El Alba SpA.
- iii. Mediante Resolución Exenta N° OBB 116/2024 del 07/10/2024, fue advertida de posible infracciones al D.S N° 38/11 MMA, requiriendo en el mismo acto al titular, información sobre el proyecto, y ejecutar una medición con una Entidad Técnico de Fiscalización Ambiental (ETFA), y la aplicación de medidas de mitigación en caso de informarse superación de la norma (Anexo 1).
- iv. El titular mediante carta S/N de fecha 17/10/2024, solicitó una ampliación de plazo para responder, la cual fue resuelta a través de la Resolución Exenta N° OBB 125/2024 (Anexo 2), respecto de la entrega de los resultados de la medición, manteniendo el plazo original respecto del resto del requerimiento efectuado por la SMA.
- v. Con fecha 24/10/2024, el titular remitió la siguiente información sobre el proyecto (Anexo 3):
 - Identificación legal, y constitución de la empresa inmobiliaria.
 - Delegación de facultades
 - Cronograma del Proyecto de construcción.
 - Permiso de Edificación DOM N° 32/2021, del 22/02/2021, y su modificación aprobada mediante Permiso DOM N° 186/2023, del 27/07/2023, para un Proyecto de Edificación de 133 viviendas, en una superficie total de 11.519, 61 m².
- vi. Luego, con fecha 06/11/2024, el titular remitió el Reporte Técnico con la medición efectuada por la ETFA denominada A&M FISCALIZACIÓN AMBIENTAL LTDA. (Anexo 4). Los resultados obtenidos se resumen a continuación:
 - ETFA A&M Fiscalización Ambiental Ltda., corresponde a una entidad autorizada por la SMA, bajo el código ID 067-01.
 - La medición se ejecutó el 18 de octubre de 2024, en dos receptores (2), emplazados en la zona requerida en la RES. EX. N° OBB 116/2024 (Imagen 1).
 - La medición se efectuó en ambos receptores, en horario diurno, con mediciones externas e internas.
 - La información acerca de la metodología, se encuentra contenida en el Reporte Técnico (Anexo 4), respecto de la cual se constató no se verificó superación, respecto del límite diurno para Zona II, para ninguno de los receptores



evaluados.

- Los datos de la medición y los resultados se presentan a continuación:

Tabla 7-2 Evaluación D.S. N°38/2011 del MMA. Periodo diurno			
Punto	NPC dB(A)*	NPC Máximo permitido dB(A)	Evaluación según D.S 38/2011 MMA
R1 Exterior	53	60	No Supera
R1 Interior	47	60	No Supera
R2 Exterior	55	60	No Supera
R2 Interior	53	60	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).

- Adicionalmente, el Reporte Técnico daba cuenta de las siguientes medidas de mitigación de ruido (Imagen 2):

Medida de control	Descripción medida a aplicar	Receptores beneficiados
Pantalla acústica Sound Proof Wall, entre construcción y condominio Santa Barbara.	Pantalla acústica de 5 m de altura constituido por dos láminas de acero adheridas mediante adhesivo orgánico a un núcleo aislante de lana de roca de alta densidad.	R1 y R2
Semi encierros acústicos para compresores	Pantalla construida con 6 paneles de OSB de 2,44X1,22m de 11 mm de espesor rellenos con lada de vidrio de 50mm en su cara interior, armada con Metalcon.	R1 y R2
Cierre perimetral cara norte y noroeste con planchas de Zincalum	Planchas acanaladas de 2,5 m de altura de 0,4 mm de espesor	Entorno del proyecto

- vii. Señalar que si bien la denuncia 408-VIII-2024, fue ingresada con posterioridad a la medición (21/10/2024), conforme al cronograma presentado por el titular, el proyecto no ha cambiado de fase o actividades, que permitan esbozar la necesidad de una nueva medición, toda vez que las actividades descritas son las mismas para ambos meses.
- En este sentido, tanto en el mes de octubre como en el mes de noviembre, el proyecto se encontraba con las siguientes actividades:
(i) entibaciones y movimiento de tierra (Imagen 3).
- viii. Con base a la medición efectuada por la ETFA, se concluye que no se constata superación para el límite diurno de Zona II establecida para el DS N° 38/2011 del MMA, de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador Comunal vigente.



Registros

Ilustración 5-1 Ubicación y entorno de los puntos de medición y evaluación.



Fuente: Elaborado por ETFA-Ruido Ltda.

Imagen 1

Descripción del medio de prueba: Emplazamiento receptores evaluados.

Fuente: Reporte Técnico EFTA A&M Fiscalización Ambiental Ltda.



Registros

Ilustración 6-3 Fotografías de las medidas de control de ruido



Pantalla acústica sur oriente



Pantalla acústica nor poniente



Semi encierro acústico compresor

Fuente: Elaborado por ETFA-Ruido Ltda.



Semi encierro acústico compresor

Imagen 2

Descripción del medio de prueba: Medidas de mitigación de ruido, verificadas por la ETFA

Fuente: Reporte Técnico EFTA A&M Fiscalización Ambiental Ltda.



Registros

	PROGRAMA DE TRABAJO GENERAL EDIFICIO BELLAVISTA																											
	MES 1				MES 2				MES 3				MES 4				MES 5				MES 6				MES 7			
	SEPT 24				OCT 24				NOV 24				DIC 24				ENERO 25				FEBRERO 25				MARZO 25			
	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
INSTALACIÓN DE FAJINA Y OBRAS PREVIAS	1,0	1,0	1,0	1,0																								
MOVIMIENTO DE TIERRA																												
CERRE PERIMETRAL ACÚSTICO Y ANTIPOLVO	1,0	1,0	1,0																									
REPLANTEO			1,0																									
ESCANPE	1,0	1,0	1,0																									
ENTIBACIONES TIPO SIL NAILING + MICROPIOTES							1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0								
MOVIMIENTO DE TIERRA				1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0								
OBRA GRUESA TORRE A																												

Imagen 3

Descripción del medio de prueba: Extracto cronograma desarrollo del proyecto

Fuente: Respuesta titular a R.E N° OO 116/2024



5 CONCLUSIONES

En consideración a los hechos constatados, es posible concluir que, con base a las mediciones efectuadas el 18/10/2024, realizadas por la Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental denominada A&M FISCALIZACIÓN AMBIENTAL LTDA., no se constata superación de los límites diurnos para Zona II, del D.S N° 38/11 MMA.

Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto del instrumento que lo regula, que se produzca con anterioridad, simultaneidad, o posterioridad a la fecha en que se efectuó la actividad de medición, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la misma por el fiscalizador, así como el cambio de fase u estado del proyecto.

6 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	RES. EX. N° OBB 116/2024 Y NOTIFICACIÓN PERSONAL
2	RES. EX N° OBB 125/2024 que resuelve SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE PLAZO
3	RESPUESTA del Titular a RES EX N° OBB 116 INMOBILIARIA EL ALBA
4	RESPUESTA complementaria del Titular a RES EX OBB 116 INMOBILIARIA EL ALBA (REPORTE TÉCNICO)

