



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

CONSTRUCCIÓN PROYECTO LIMIT APARTMENTS – MACUL

DFZ-2025-1915-XIII-NE

	Nombre	Firma
Revisado	Esteban Dattwyler	
Elaborado	Riskar Contreras Romo	

AGOSTO 2025

1

Superintendencia del Medio Ambiente – Gobierno de Chile
Teatinos 280, pisos 7, 8 y 9, Santiago / www.sma.gob.cl

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley N° 19.799.



1 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

1.1 ANTECEDENTES GENERALES

Identificación de la Unidad Fiscalizable: CONSTRUCCIÓN PROYECTO LIMIT APARTMENTS - MACUL	
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Major Abe N°3098, comuna de Macul, Región Metropolitana
Provincia: Santiago	
Comuna: Macul	
Titular de la unidad fiscalizable: Inmobiliaria Mayor Abe SpA	RUT o RUN: 76.832.306-2
Domicilio titular: Padre Mariano N°181, 5to Piso Providencia, Región Metropolitana	Correo electrónico: bstone@santolaya.cl
	Teléfono: +56 223280800



2 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados					
Nº	Tipo de instrumento	Nº/Descripción	Fecha	Comisión/Institución	Nombre
1	NE	38	2011	MMA	Establece Norma de Emisión de ruidos generados por fuentes que indica

3 HECHOS CONSTATADOS

Materia específica objeto de la fiscalización ambiental	Decreto Supremo N°38 de 2011 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica.															
Exigencia asociada	<p>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:</p> <table border="1"> <caption>Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)</caption> <thead> <tr> <th>Zona</th> <th>De 7 a 21 horas</th> <th>De 21 a 7 horas</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>Artículo 9. Para zonas rurales se aplicará como nivel máximo permisible de presión sonora corregido (NPC), el menor valor entre:</p> <ol style="list-style-type: none"> Nivel de ruido de fondo + 10 dB(A) NPC para Zona III de la Tabla 1 	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
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														
Hechos constatados	<p>En el marco de las denuncias ID 906-XIII-2024 y 974-XIII-2024, debido a los ruidos provenientes de faena constructiva, se encomendó a la SEREMI de Salud RM, a través del Ord. N°1917 del 01 de agosto de 2024 (Anexo 1), la atención de ésta, correspondiente a los ruidos generados por el funcionamiento de la Unidad Fiscalizable (UF) "CONSTRUCCIÓN PROYECTO LIMIT APARTMENTS - MACUL".</p> <p>Como respuesta ante esta encomendación, mediante el Ord. N°2727 de la SEREMI de Salud RM, del 15 de noviembre de 2024 (Anexo 2), recibido por la Oficina de Partes de esta Superintendencia con fecha 18 de noviembre de 2024, se entregó un acta (Anexo 3) la cual da cuenta de la realización de una (01) medición de ruido, con fecha 05 de noviembre, en periodo diurno, de acuerdo al procedimiento indicado en la Norma de Emisión de Ruido (D.S. N°38/11 MMA), registrándose el ruido generado por funcionamiento de herramientas provenientes de la actividad. La información acerca de la metodología de medición se encuentra en las Fichas del Reporte Técnico (Anexo 04). Dicho reporte fue</p>															



revisado por personal fiscalizador de esta Superintendencia, según disposiciones de Resolución Exenta SMA N°867/2016, constatándose que, pese a que presenta un error en la homologación, estableciendo zona III en lugar de zona II correspondiente a zona ZM-2A del Plan Regulador de la comuna de Macul, se ajusta a lo requerido en la Norma de Emisión de Ruido en cuanto a instrumental, metodología.

Con base a los límites que se deben cumplir para la zona ZM-2A del Plan Regulador de la comuna de Macul, homologable a Zona II del D.S. N°38/11 MMA, donde se ubica el receptor N°1, se indica que existe superación en periodo diurno:

Tabla 1. Resultados medición ETFA – 05 noviembre 2024.

Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Ruido de Fondo	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)	Estado
05-11-2024	1	73	No Aplica	II	Diurno	60	Supera en 13 dB(A)

En respuesta a las superaciones indicadas en la Tabla 1, esta Superintendencia solicitó información a CONSTRUCCIÓN PROYECTO LIMIT APARTMENTS - MACUL mediante un “Requerimiento de Información de Medidas Correctivas”- Resolución Exenta N° 569 con fecha 03 de abril de 2025 (Anexo 5).

Según consta en la Resolución Exenta N° 569, se determinó un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la misma para remitir la siguiente información:

- I. Cronograma de las principales obras, partes y acciones de la fase de construcción.
- II. Detallar en una tabla todas las actividades realizadas desde noviembre de 2024 a abril de 2025, indicando la fase del proyecto correspondiente a dicha actividad. Señalando, además, horarios de trabajo, tareas y labores efectuadas en el predio del proyecto. En formato Excel.
- III. Cantidad, descripción detallada, y horario de uso de los equipos, dispositivos, maquinarias, vehículos y/o herramientas ruidosas existentes, indicando marca, modelo y función de cada una, incluyendo fotografías de los equipos y maquinarias utilizadas.
- IV. Croquis que indique la ubicación de las máquinas, dispositivos y también los sectores de la empresa, referenciando su ubicación (por cada máquina y dispositivo) y calles aledañas.
- V. Registros de todas las comunicaciones realizadas a la comunidad, estableciendo fechas, y contenidos. Indicando el medio de comunicación (correo electrónico, presencial, telefónica), y respuesta otorgada. Adjuntar fotografías de respaldo.
- VI. Ejecución de medidas correctivas orientadas a la reducción o mitigación de la emisión de ruidos, acompañando documentos, fotografías fechadas y georreferenciadas, videos, etc., que permitan corroborar por parte de esta Superintendencia su adecuada implementación y eficacia.
- VII. Informar, una vez implementada las medidas correctivas, a esta Superintendencia su emisión de ruidos actuales, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto Supremo N°38, de 2011, del Ministerio del Medio Ambiente, en relación a los artículos 15 y siguientes del mismo cuerpo normativo, y a la Resolución N°693, del 21 de agosto de 2015 de esta Superintendencia, que Aprueba el contenido y formatos de las fichas para el Informe Técnico del Procedimiento General de Determinación del Nivel de Presión Sonora Corregido. Para estos efectos, deberá seguir las siguientes indicaciones:
 - a) **Mediciones:** Las mediciones deberán realizarse en un (01) día, ejecutándose en período diurno (entre las 07:00 y 21:00 horas), específicamente, en el lugar, momento y condición de mayor exposición al ruido, según el artículo 16° del D.S. N°38/11 MMA.



	<p>b) Puntos de medición: Se deberán considerar, al menos, tres (03) puntos de medición, que representen la situación más desfavorable de exposición al ruido, según el artículo 16 del D.S. N°38/11 MMA.</p> <p>c) Profesional a cargo: La actividad de medición deberá ser realizada por una Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental (ETFA) autorizada en el alcance correspondiente, según lo dispuesto en el artículo 21 del reglamento contenido en el decreto supremo N°38, de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente.</p> <p>Con fecha 06 de mayo de 2025, el titular remite carta conductora a esta Superintendencia dentro del plazo establecido (Anexo 6), mediante la cual, responde a la información requerida en Resolución Exenta N° 569, siendo:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Carta Gantt de la obra en formato Excel, pdf y proyecto. (Anexo 7). II. Archivo en formato Excel que contiene la descripción de la Actividades Edificio Limit Apartments (Edificio MABE), que considera las actividades realizadas, el mes, la fase del proyecto, las tareas y labores, los horarios de inicio y de término, además de la frecuencia de las actividades, entre el mes de noviembre de 2024 y el mes de abril de 2025. (Anexo 8). III. Archivo en formato Excel que contiene la descripción solicitada que forma parte del Plan de Gestión de Ruido Ambiental de edificio MABE (Limit Apartments) en el que se identifican las maquinarias, equipos y herramientas emisoras de ruido que intervienen en la obra, que incluyen la descripción de la fuente emisora, marca, modelo y fotografía correspondiente, con indicación de los horarios de inicio y término en el uso de estas, la frecuencia de uso y las funciones para las cuales son utilizadas en la etapa actual del proyecto. (Anexo 9). IV. Croquis en formato PDF de máquinas y dispositivos en el plano de planta de la obra, donde se muestran las calles aledañas y la ubicación de las oficinas administrativas y la instalación de faenas perteneciente al Proyecto. La ubicación de las herramientas, máquinas y dispositivos que constituyen las fuentes emisoras de ruido en la etapa de terminaciones, se encuentran especificadas en recuadros de diferentes colores y su descripción. (Anexo 10). V. Registro de comunicaciones que se ha llevado con la comunidad ubicada hacia el norte del proyecto que corresponde a las Torres A y B del condominio Macul Plaza ubicada en Av. Macul N° 2795. Dicho anexo incluye una bitácora denominada Matrícula de Comunicaciones y Gestión Interna de Impactos, que es llevada directamente por la Administración de obra y cuyo propósito es mantener un registro que permita identificar las distintas comunicaciones y gestiones efectuadas ante requerimientos, dudas u observaciones de la comunidad y que datan del mes de agosto de 2023. También se incluyen correos electrónicos intercambiados con el Administrador de la Comunidad Edificio Macul Plaza, desde el mes de agosto de 2023 y las descargas de los diferentes chats intercambiados con la administración de la Comunidad vía WhatsApp. Además, se exponen imágenes de WhatsApp que han sido intercambiados con mayordomo de la Administración de la comunidad Macul Plaza. (Anexo 11). VI. Evidencia de todas las medidas correctivas y medidas de mitigación de ruido (11 medidas correctivas) implementadas en la obra con sus respectivos respaldos fotográficos que acreditan su implementación en la obra a partir del 05 de noviembre de 2024, correspondiente a la fecha en que fue notificada la fiscalización por parte de la SEREMI de Salud de la Región Metropolitana y que dio cuenta de la superación de la norma de ruidos (DS N° 38/ 2011 del Ministerio del Medio Ambiente). (Anexo 12). VII. Informe "IR-RV008-25-I01-05-25- V0100" de mediciones de niveles de ruido actual en el Proyecto, según mediciones efectuadas por Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental (ETFA), conforme a las indicaciones establecidas por la Superintendencia del Medio Ambiente. (Anexo 13)
--	--



	<p>En cuanto al informe de mediciones de niveles de ruido, fue elaborado por la ETFA SERPRAM en base a mediciones realizadas el día 02 de mayo de 2025 en horario diurno en tres (3) puntos receptores, obteniendo los resultados expuestos en la Tabla 2:</p> <p><i>Tabla 1. Resultados medición ETFA – 02 mayo 2025.</i></p>																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha</th><th>Receptor N°</th><th>NPC dB(A)</th><th>Zona DS N°38</th><th>Periodo</th><th>Límite dB(A)</th><th>Estado</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02-05-2025</td><td>1</td><td>NULO (56)</td><td>II</td><td>Diurno</td><td>60</td><td>No Supera</td></tr> <tr> <td>02-05-2025</td><td>2</td><td>NULO (57)</td><td>II</td><td>Diurno</td><td>60</td><td>No Supera</td></tr> <tr> <td>02-05-2025</td><td>3</td><td>NULO (56)</td><td>II</td><td>Diurno</td><td>60</td><td>No Supera</td></tr> </tbody> </table>	Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)	Estado	02-05-2025	1	NULO (56)	II	Diurno	60	No Supera	02-05-2025	2	NULO (57)	II	Diurno	60	No Supera	02-05-2025	3	NULO (56)	II	Diurno	60	No Supera
Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)	Estado																							
02-05-2025	1	NULO (56)	II	Diurno	60	No Supera																							
02-05-2025	2	NULO (57)	II	Diurno	60	No Supera																							
02-05-2025	3	NULO (56)	II	Diurno	60	No Supera																							
	<p>El Informe “IR-RV008-25-I01-05-25- V0100” fue revisado por personal fiscalizador de esta Superintendencia, según disposiciones de Resolución Exenta SMA N°867/2016, constatándose que, se ajusta a lo requerido en la Norma de Emisión de Ruido en cuanto a instrumental, metodología y zonificación.</p>																												
Conclusiones	<p>Si bien existió superación del límite establecido por la normativa para Zona III del D.S. N°38/11 MMA en periodo diurno, generándose una excedencia en la ubicación del receptor N°1 por parte de faena constructiva que conforma la fuente de ruido identificada, luego de las medidas de control aplicadas por el titular para mitigar los ruidos generados en la Unidad Fiscalizable, se constató la eficacia de estas mediante medición realizada por Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental, dando cuenta que, no existe superación del límite establecido por la normativa para Zona III del D.S. N°38/11 MMA en periodo diurno.</p>																												



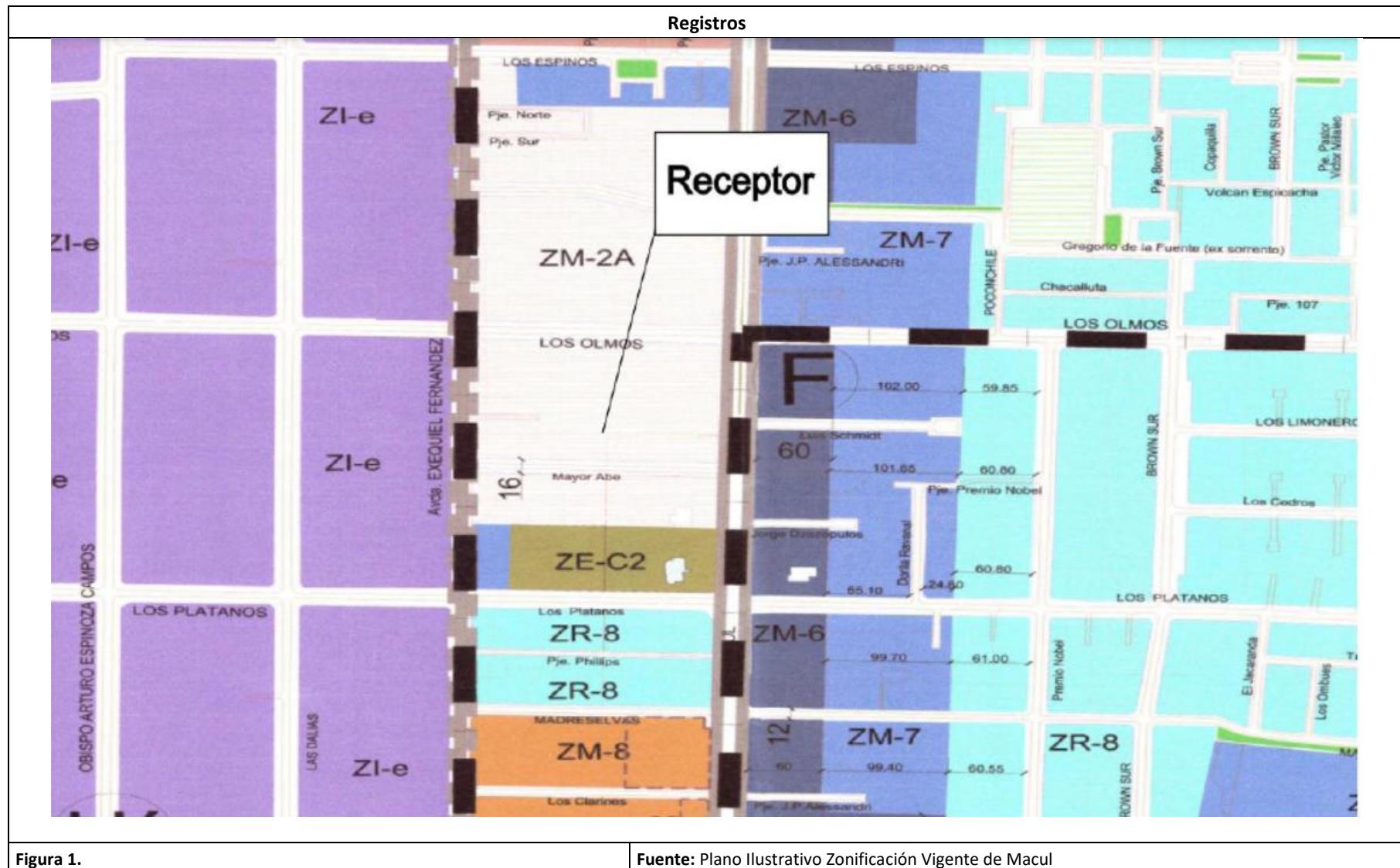


Figura 1.

Fuente: Plano Ilustrativo Zonificación Vigente de Macul



4 ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Ordinario N°1917 de encomendación a SEREMI de Salud RM
2	Ordinario N°2727 de respuesta a encomendación por SEREMI de Salud RM
3	Acta de inspección ambiental de fecha 05.11.2024
4	Reporte técnico 05.11.2024
5	Resolución Exenta N°569/2025 Requiere información que indica
6	Carta de respuesta Inmobiliaria Mayor ABE SpA 06.05.2025
7	Cronograma
8	Tabla de actividades
9	Horario y uso de equipos, maquinas, dispositivos, vehículos o herramientas
10	Croquis de máquinas y dispositivos
11	Comunicaciones a la comunidad
12	Medidas correctivas
13	Medición ETFA

