



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

**INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

**SANTIAGO WEST CHILE TEMPLE - MAIPÚ**

**DFZ-2024-2779-XIII-NE**

	Nombre	Firma
Aprobado	Esteban Dattwyler	
Revisado	Joaquín Cornejo	
Elaborado	Carlos Cerón SERCOAMB 019-02	

**AGOSTO 2025**



## 1 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

### 1.1 ANTECEDENTES GENERALES

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> SANTIAGO WEST CHILE TEMPLE - MAIPÚ	
<b>Región:</b> Metropolitana	<b>Ubicación específica de la unidad fiscalizable:</b>  Calle Primo de Rivera N° 1571, comuna de Maipú, Región Metropolitana.
<b>Provincia:</b> Santiago	
<b>Comuna:</b> Maipú	
<b>Titular de la unidad fiscalizable:</b> Constructora Sudamericana Chile S.A.	<b>RUT o RUN:</b> 96.982.890-1
<b>Domicilio titular:</b> Avenida Vitacura N°2939, piso 21, Oficina 2101, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:cschultze@cosud.cl">cschultze@cosud.cl</a>
	<b>Teléfono:</b> +56223727520



## 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 Emisión de ruidos generados por fuentes que indica

## 3 HECHOS CONSTATADOS

Materia específica objeto de la fiscalización ambiental		Emisiones acústicas	
Exigencia asociada	Decreto Supremo N°38 de 2011 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica.		
	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:		
	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
Exigencia asociada	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	En el marco de las denuncias Id 1027-XIII-2024, 1029-XIII-2024, 1032-XIII-2024, 1033-XIII-2024, 1034-XIII-2024, 1035-XIII-2024 ,1036-XIII-2024, 1037-XIII-2024, 1046-XIII-2024, 1243-XIII-2024 y 1455-XIII-2025, se encomendó a la Entidad Técnica de Fiscalización (ETFA) SERCOAMB, efectuar una medición de los ruidos denunciados, correspondientes a aquellos generados por la Unidad Fiscalizable “Santiago West Chile Temple – Maipú”, ubicada en calle Primo de Rivera N° 1571, comuna de Maipú, más específicamente, por faenas constructivas realizadas en el lugar por la empresa Constructora Sudamericana Chile S.A.		
	Como respuesta ante esta encomendación, se entregó el reporte técnico (Anexo 2), el cual da cuenta de la realización de una (01) medición de ruido, con fecha 12 de septiembre de 2024, en periodo diurno, de acuerdo al procedimiento indicado en la Norma de Emisión de Ruido (NE) (D.S. N°38/11 MMA), registrándose el ruido generado por el funcionamiento de retro excavadora, excavadora, aplanadora, alarmas de retroceso, cortes de sierra, martillazos y gritos de trabajadores provenientes de la actividad. Dicho reporte 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 (NE) en cuanto a instrumental, metodología y zonificación.

Con base a los límites que se deben cumplir para la zona ZE-6 del Plan Regulador Comunal de Maipú, que permite uso del tipo Residencial (R), Equipamiento (Eq), Actividades Productivas (AP) y Áreas Verdes (AV), homologable a Zona III 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 SERCOAMB.

Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Ruido de Fondo	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)	Estado
12-09-2024	1	68	--	Zona III	Diurno	65	Supera en 3 dB(A)

Como parte del procedimiento de gestión de denuncias, mediante Oficio Ord. N°2391 de fecha 08 de octubre de 2024 (Anexo 3) se notificó Acta de Inspección Ambiental (Anexo 1) al titular junto a carta de advertencia. Posteriormente, se solicitó, mediante Resolución Exenta N°2118 de fecha 08 de noviembre de 2024 (Anexo 5) al titular de la Unidad Fiscalizable que entregara información respecto a la faena constructiva y las medidas tomadas que permitan la reducción de emisión de ruidos.

Ambos documentos fueron enviados mediante Correos de Chile, en el caso del Ordinario N°2391, éste fue notificado al titular con fecha 21 de octubre de 2024 (Anexo 4) y en el caso de la Resolución N°2118, el día 14 de noviembre de 2024 (Anexo 6).

En concreto, se solicitó la siguiente información:

- a) Informe si implementó alguna medida correctiva mencionada en la Carta de Advertencia;
- b) Descripción detallada de las actividades que se desarrollan en la Unidad Fiscalizable;
- c) Plano o croquis simple del recinto; y
- d) Actualizar la información del titular.

El titular ingresó carta de respuesta a través de Oficina de Partes de esta Superintendencia (Anexo 7), con fecha 08 de noviembre de 2024. Al respecto se constató lo siguiente:

- El titular entregó la información correspondiente al Representante Legal, correo electrónico y teléfono de contacto.
- El titular informó que previo a la medición realizada por la ETFA SERCOAMB el día 12 de septiembre de 2024 (Tabla 1), realizó, por iniciativa propia, una actividad de medición a través de la ETFA Acustec, con fecha 01 de agosto de 2024, adjuntando los reportes técnicos correspondientes a los 5 receptores identificados y georreferenciados.

Revisado el informe por parte de fiscalizadores de la SMA, se verificó que se ajusta a lo requerido en la Norma del D.S. N°38/11 MMA en cuanto a instrumental, metodología y zonificación.

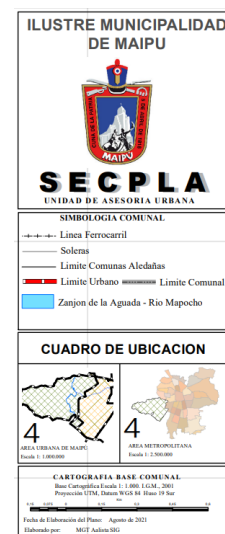
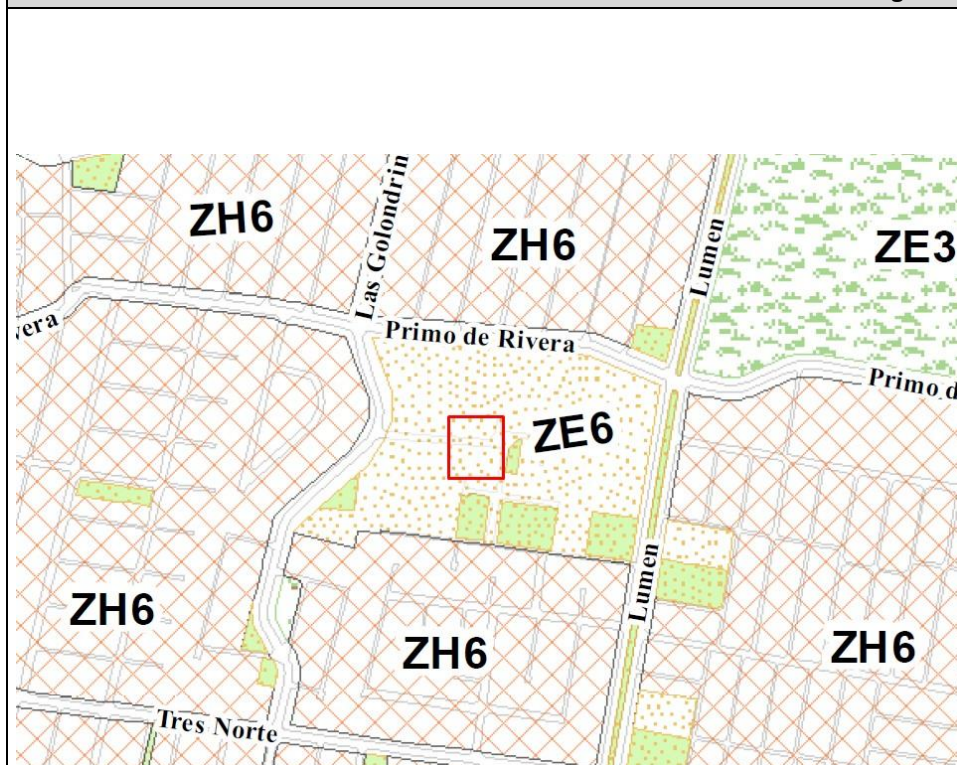
Con base a los límites que se deben cumplir para las Zona ZE-6 y ZH6 del Plan Regulador Comunal de Maipú, homologables a Zona III y Zona II del D.S.38/11 MMA, respectivamente, donde se ubican los receptores N°1', 2', 3', 4' y 5', se indica que existe superación en periodo diurno en el Receptor N°2':



	Tabla 2. Resultados medición ETFA Acustec.						
	Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Ruido de Fondo	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)
	01-08-2024	1'	64	58	Zona III	Diurno	65
	01-08-2024	2'	77	--	Zona III	Diurno	65
	01-08-2024	3'	53	47	Zona III	Diurno	65
	01-08-2024	4'	57	50	Zona II	Diurno	60
	01-08-2024	5'	56	53	Zona II	Diurno	60
<p>En base a los resultados obtenidos y reflejados en la Tabla 2, el titular señaló que, como medida correctiva a implementar, implementaría una pantalla acústica que permita reducir los niveles de presión sonora detectados. Como medio de verificación de lo indicado, el titular adjuntó la Orden de Compra N°865-177 de fecha 08 de noviembre de 2024 emitida al proveedor COFAMA S.A., para la adquisición de 51 m² de <i>Manta Acústica Silentium Flex-Noise</i>.</p> <p>Posteriormente, el titular no reportó medios de verificación respecto a la efectiva implementación de la medida, solicitada a través de la Resolución Exenta N°2118, no recibéndose respuesta dentro del plazo otorgado.</p> <p>Finalmente, consta en la bitácora de denuncias que, con fecha 11 de agosto de 2025, fiscalizadores de la Oficina Regional Metropolitana se comunicaron con una de las personas denunciantes, quien indicó que efectivamente la constructora implementó como medida una pantalla acústica, sin embargo, dicha medida se instaló solo en determinados muros de deslinde entre la Unidad Fiscalizable y algunas de las viviendas colindantes, no en el perímetro completo de la obra, por lo que los ruidos a la fecha persisten en igual intensidad.</p>							
Conclusiones	Existe superación del límite establecido por la normativa para Zona III del D.S. N°38/11 MMA en periodo diurno, generándose una excedencia de 3 dB(A) en la ubicación del Receptor N°1 medido por la ETFA SERCOAMB, y de 12 dB (A) en la ubicación del Receptor N°2' medido por la ETFA Acustec, por parte de la Faena Constructiva que conforma la fuente de ruido identificada.						



## Registros



### ZONIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL COMUNAL

<b>ZONAS DE USO COMERCIAL (ZC)</b> ZC-1 Zona Centro Cívico	
<b>ZONAS DE USO INDUSTRIAL (ZI)</b> ZI-1 Zona Industrial Exclusiva ZI-2 Zona Industrial de Transición Oriente ZI-3 Zona Industrial de Transición Poniente	<b>ZONAS ÁREAS DE RIESGO (AR)</b> AR-3 Riesgo de Derrumbes y Asestamiento de Suelo AR-4 Restricción Terminales y Plantas de Combustibles AR-6B Riesgo de Infraestructura Energética
<b>ZONAS DE USO ESPECIAL (ZE - ICH - ZCH)</b> ZE-1 Monumento Nacional Templo Votivo ZE-2 Equip. Recreacional y Deportivo ZE-3 Parques Intercomunales ZE-4 Avenida Parque ZE-5 Equip. Comunitario con Vivienda ZE-6 Equip. Comunitario Exclusivo ZE-7 Cementerios ZE-8 Areas Verdes Comunales y Vecinales ZE-9 Plaza Mayor ZE-10 Estingues de Agua Potable ZE-11 Area Verde PRMS ZE-12 Equip. Exclusivo El Abuelito ICH Inmueble de Conservación Histórica ZCH Zona de Conservación Histórica	
<b>ZONAS DE USO PREFERENTE VIVIENDA CON EQUIPAMIENTO (ZH)</b> ZH-1 Zona Habitacional 1 (Santa Ana de Chena) ZH-2 Zona Habitacional 2 (Extensión El Alamo - Fundo El Bosque) ZH-3 Zona Habitacional 3 (El Alamo Ciudad Satellite) ZH-4 Zona Habitacional 4 (Maipú Centro Oriente) ZH-5 Zona Habitacional 5 (Maipú Centro Antiguo) ZH-6 Zona Habitacional 6 (Maipú Norte - Villa Peluza) ZH-7 Zona Habitacional 7 (Maipú Poniente) ZH-9 Zona Habitacional 9 (El Porvenir)	

Figura 1.

Descripción del medio de prueba: Plan Regulador Comunal vigente de Maipú.

Fuente: [https://www.transparenciamaipu.cl/wp-content/uploads/2022/08/Plano\\_de\\_Zonificacion\\_PRC\\_vigente.pdf](https://www.transparenciamaipu.cl/wp-content/uploads/2022/08/Plano_de_Zonificacion_PRC_vigente.pdf)



## Registros

### ARTÍCULO 41°

#### ZONAS DE USO ESPECIAL

Zonas	Nombre	Usos permitidos y normas generales
ZE-1	Templo Votivo	Residencial sólo vivienda cuidador Equipamiento culto todas las escalas. Equipamiento cultura escala mediano Equipamiento social escala básico. Equipamiento educación: solo establecimiento existente y casas de formación religiosa áreas verdes. Regido por Ley 17.288 de Monumentos Nacionales. Además de lo indicado en la Ley 17.288, las nuevas edificaciones requerirán de informe favorable del Asesor Urbanista del municipio.
ZE-2	Equipamiento Recreacional y Deportivo	De acuerdo al artículo 5.2.4.1. PRMS, y Capítulo 8 del Título 4 de la OGUC.. Se permite deporte con instalaciones y edificaciones propias del uso específico y las complementarias para su funcionamiento, incluido centro de eventos, restaurante y vivienda cuidador. Se permite la instalación de los siguientes equipamientos hasta en un 20% de la superficie del predio, descontando las cesiones de vialidad que se exijan y siempre que cumplan con las condiciones técnicas que se indican más adelante: Salud escala menor y mediano (escala menor sólo clínica y hospital); educación todas las escalas; cultura todas las escalas y seguridad escala básico (se prohíbe cárceles, centros de detención y recintos militares). Son los siguientes: <i>Estadio Municipal, Estadio El Almendral, Estadio GOOD YEAR, Deportivo Indus Lever, Complejo Deportivo General Bueras, Parte del Parque Tres Poniente, Campo de Recreación COCESA.</i>
ZE-3	Parques Intercomunales	De acuerdo al artículo 5.2.3.1. PRMS Son los siguientes: <i>Parque Tres Poniente, Parque Primo de Rivera, Parque Av. El Rosal, Parque La Aguada.</i> El Parque Primo de Rivera se rige además por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales. Se permite uso suelo áreas verdes, equipamientos de: deporte, culto, cultura, científico y esparcimiento, en todas sus escalas.
ZE-4	Avenidas Parques	De acuerdo al artículo 5.2.3.4. PRMS Son los siguientes: <i>Parque Isabel Riquelme (Zanjón de la Aguada), Parque Las Torres Poniente - Lo Espejo, Av. Américo Vespucio.</i> La construcción y parque correspondiente a la Quinta Las Rosas, se registrará además por lo dispuesto en la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.
ZE-5	Equipamiento Comunitario con Vivienda	Se podrá construir vivienda hasta en un 30% de la superficie del predio afecto. Se permite equipamiento de cualquier clase y escala, excepto estadios, medialuna, moteles, cabaret, boite; cementerio y crematorios; reparación automotor, garages, pinturas y desabolladuras y vulcanización; Actividades Productivas; infraestructura; cárceles, centros de detención y recintos militares.
ZE-6	Equipamiento Comunitario Exclusivo	Se permite áreas de vivienda existentes, y equipamiento de cualquier clase y escala, excepto estadios, medialuna, moteles, cabaret, boite; cementerio y crematorios; reparación automotor, garages, pinturas y desabolladuras; vulcanización; Actividades Productivas; infraestructura; cárceles, centros de detención y recintos militares.
ZE-7	Cementerio	Usos permitidos: cementerio. Regido por Ministerio de Salud.
ZE-8	Áreas Verdes Comunales y Vecinales	Usos permitidos: áreas verdes, espacio público. Se permite construcciones complementarias como kioscos, casetas de información y/o seguridad ciudadana, hasta en un 1% de la superficie del área. Se permite la instalación

Figura 2.

Fuente: [https://www.transparenciamaipu.cl/wp-content/uploads/2015/04/1\\_PRC\\_Maip%C3%BA\\_Decreto\\_y\\_Ordenanza.pdf](https://www.transparenciamaipu.cl/wp-content/uploads/2015/04/1_PRC_Maip%C3%BA_Decreto_y_Ordenanza.pdf)

Descripción del medio de prueba: Ordenanza local de Plan Regulador comunal de Maipú: Zona de uso especial, ZE-6.



## 4 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental con fecha 12-09-2024, elaborado por la ETFA SERCOAMB.
2	Reporte técnico con fecha 12-09-2024, elaborado por la ETFA SERCOAMB.
3	Oficio Ord. N°2391 de fecha 08 de octubre de 2024.
4	Notificación Oficio Ord. N°2391 y AIA – Correos de Chile.
5	Resolución N°2118 de fecha 08 de noviembre de 2024
6	Notificación Resolución N°2118 – Correos de Chile.
7	Carta Constructora Sudamericana Chile S.A de fecha 08 de noviembre 2024.

