



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

CONJUNTO EDIFICIOS LOS PENSAMIENTOS 270 -SPP

DFZ-2025-2137-VIII-NE

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

2025

1

Superintendencia del Medio Ambiente – Gobierno de Chile
Teatinos 280, pisos 3, 7, 8, 9 y 10, 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: CONJUNTO EDIFICIOS LOS PENSAMIENTOS 270 -SPP	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En construcción.
Región: Biobío	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Los Pensamientos N° 270, San Pedro de la Paz
Provincia: Concepción	
Comuna: San Pedro de la Paz	
Titular(es) de la unidad fiscalizable: EBCO S.A.	RUT o RUN: 76.525.290-3
Domicilio titular(es): Av. Santa María N°2450, Providencia, Región Metropolitana de Santiago.	Correo electrónico: Daniel.espinoza@ebco.cl
	Teléfono: S/I
Identificación representante(s) legal(es): Hernán Besomi Thomas	RUT o RUN: S/I
Domicilio representante(s) legal(es): Av. Santa María N°2450, Providencia, Región Metropolitana de Santiago.	Correo electrónico: hernan.besomi@ebco.cl
	Teléfono: S/I



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 ELABORADA A PARTIR DE LA REVISIÓN DEL DECRETO SUPREMO N° 146 DE 1997 MINSEGPRES

3 MOTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

Denuncia Nº	Región	Año
461-VIII-2024	BIOBIO	2024
308-VIII-2025	BIOBIO	2025
311-VIII-2025	BIOBIO	2025
319-VIII-2025	BIOBIO	2025
320-VIII-2025	BIOBIO	2025
232-VIII-2025	BIOBIO	2025
329-VIII-2025	BIOBIO	2025
330-VIII-2025	BIOBIO	2025
331-VIII-2025	BIOBIO	2025
332-VIII-2025	BIOBIO	2025
338-VIII-2025	BIOBIO	2025
341-VIII-2025	BIOBIO	2025
348-VIII-2025	BIOBIO	2025
350-VIII-2025	BIOBIO	2025
353-VIII-2025	BIOBIO	2025



354-VIII-2025	BIOBIO	2025
365-VIII-2025	BIOBIO	2025
371-VIII-2025	BIOBIO	2025
377-VIII-2025	BIOBIO	2025
382-VIII-2025	BIOBIO	2025
383-VIII-2025	BIOBIO	2025
384-VIII-2025	BIOBIO	2025
385-VIII-2025	BIOBIO	2025
388-VIII-2025	BIOBIO	2025
389-VIII-2025	BIOBIO	2025
390-VIII-2025	BIOBIO	2025
391-VIII-2025	BIOBIO	2025
401-VIII-2025	BIOBIO	2025
406-VIII-2025	BIOBIO	2025
407-VIII-2025	BIOBIO	2025
416-VIII-2025	BIOBIO	2025



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:		
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



Hechos Constatados:

A continuación, se detallan las actividades de fiscalización realizadas:

- a) A contar del 29/11/2024 fueron recibidas diversas denuncias ciudadanas respecto de los ruidos provenientes de la faena constructiva emplazada en calle Los Pensamientos N° 270, San Pedro de la Paz. Señalar que las denuncian refieren a un mismo denunciante, y que se intentó infructuosamente, contactarse con la persona denunciante en tres ocasiones (29/01/2025; 26/02/2025 y 23/06/2025) para coordinar la medición, sin que la persona denunciante contestará los llamados telefónicos. Adicionalmente mediante módulo SIDEN y ORD-SIDEN-BIOBIO-92 del 28/02/2025 se le informó de los intentos de contactarle a la persona denunciante, sin que la persona denunciante prestará la cooperación para continuar con las labores de fiscalización. Lo anterior, consta en el expediente de la denuncia ID 461-VIII-2024 correspondiente a la primera denuncia.
- b) Luego, fueron recibidas denuncias por los mismos hechos, de una segunda persona denunciante, las que fueron integradas al mismo procedimiento de fiscalización.
- c) Señalar que las denuncias ID 384-VIII-2025, 407-VIII-2025 y 461-VIII-2025, hacían alusión a ruido tanto de la obra, como a vibraciones. Respecto de esta última materia (vibraciones), explicitar que no existe en Chile norma de emisión al respecto y que al no mediar una Resolución de Calificación Ambiental que incorpore condiciones específicas para componente, no existe competencia de esta Superintendencia en sobre dicha materia, que es el caso de la investigación en curso.
- d) Con fecha 24/06/2025 fue ejecutada inspección ambiental (Anexo 1), constatándose lo siguiente:
 - i. El proyecto consiste en dos torres de departamentos de 15 pisos cada uno, con subterráneo y estacionamientos comunes.
 - ii. Sobre la temporalidad del proyecto, se indicó la siguiente cronología:
 - Noviembre 2024: Entrega del terreno a la constructora.
 - Diciembre 2024: Inicio faena constructiva.
 - Diciembre 2024 a noviembre 2025: ejecución obra gruesa.
 - Hasta octubre 2026: finalización etapa de terminaciones, lo cual se inicia en paralelo con la obra gruesa.
 - iii. Respecto de las medidas de mitigación de ruido implementadas, el personal de la UF declaró lo siguiente:
 - Mantas acústicas para el cierre de vanos y terrazas. 50 instaladas y 40 en proceso de compra.
 - Cierre perimetral acústico por el perímetro de la faena.
 - Biombos móviles de 3 capas para las faenas de picado, pulido y cortes. 4 operativos en obra y 6 en proceso de compra. Luego precisó el jefe de terreno, que los biombos solo se ocupan en labores de corte de fierros, no de madera.
 - Encapsulamiento de generador. Se indica que solo cuentan con un generador, el cual solo operará durante la fase de obra gruesa, ya que para las terminaciones, tendrán empalme provisional.



- iv. Se tuvo a la vista el permiso de edificación DOM N° 0075 del 29/11/2023, rol 12660-2, por un total de 240 departamentos; 253 estacionamientos y una superficie total de 21.941,59m².
- v. Sobre el horario de operación de la faena, se declaró que es de 8:00am a 19:00pm, no obstante estaban en tramitación de una ampliación de horario con la DOM de San Pedro de la Paz.
- vi. Se constató la existencia de las siguientes medidas de mitigación en la obra misma:
- Mantas acústicas en la torre 1, instaladas en parte de los vanos del segundo piso, orientados hacia el norte, donde se emplazan viviendas (Fotografía 1).
 - No se observó empleo de mantas acústicas en ningún otro frente de la construcción (vanos o terrazas) (Fotografía 2).
 - Encapsulamiento del grupo electrógeno (Fotografía 3).
 - Cercos perimetrales Sur, el cual se encontraba inclinado pero completo.
 - Cercos perimetrales Este se observó construido hasta la mitad de altura, solo con OSB (Fotografía 4).
 - Cercos perimetrales norte, se observó una sección completa y la otra hasta la mitad de la altura. Indicó el encargado de la obra que con el temporal de junio, se vio afectado este cierre, y están en proceso de reposición del mismo.
- vii. Finalizada la inspección, se entregó Carta de Advertencia, otorgando un plazo de 20 días hábiles para su remisión. En el acta de inspección se establecieron condiciones¹ a ser observadas en la medición con la Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental.
- e) Indicar que el acta de inspección fue notificada en forma diferida, conforme a autorización otorgada durante la inspección ambiental (Anexo 1.2 y 1.3).
- f) Mediante correo electrónico del 17/07/2025 el titular dio respuesta al acta de inspección (Anexo 2), remitiendo el documento Reporte Técnico “Informe SRU-3479”.
- g) **Del análisis del Reporte Técnico SRU-3479**, se desprende lo siguiente:
- i. La medición fue ejecutada por la empresa CESMEC S.A, autorizada como ETFA bajo código 010-04, la cual mantiene alcance vigente para medición de ruido del D.S N° 38/11MMA, bajo código 38822.
 - ii. Las mediciones se efectuaron el 04/07/2025, en horario diurno y condición externa.

¹ “Se deberá evaluar, al menos, 1 receptor emplazado en Zona ZM-1, al interior del condominio habitacional Sebastián de los Reyes, emplazado en calle nueva N° 1235, San Pedro de la Paz. En caso de efectuarse en un departamento, deberá ser uno que enfrente la obra (orientación norte). 1 receptor emplazado en Zona ZM-1, al interior del condominio habitacional emplazado en Los Pensamientos N° 137, San Pedro de la Paz .1 receptor emplazado en Zona ZM-1, dentro del polígono conformado entre la faena constructiva, Calle nueva y calle Acceso a Papeles Biobío. La medición deberá efectuarse en horario diurno, en momento en que la obra esté con labores (08:00 a 19:00 horas, según el horario de trabajo declarado por el Administrador de la Obra).”



- iii. Fueron evaluados 3 receptores, emplazados en las áreas pre-definidas en el acta de inspección (Imagen 1), identificados como R1, R2 y R3.
- iv. Los receptores evaluados se emplazan en zona ZM-1 del Plan regulador comunal de San Pedro de la Paz (PRC), homologables a Zona III, conforme a los usos de suelo admitidos por la Zona del PRC.
- v. Se explicita en el Reporte Técnico que no se contó con autorización de moradores para efectuar medición al interior de las viviendas, indicando que las mediciones fueron realizadas al exterior de receptores, cercano a muros y/o rejas o en el deslinde, en los lugares más expuestos al ruido, para obtener la situación más desfavorable.
- vi. Analizado el emplazamiento de las mediciones (Imagen 1), y en consideración a las condiciones especificadas en el acta de inspección², se verifica que los puntos de medición escogidos son representativos para la evaluación de la norma, toda vez que, para R1, R2y R3 se ejecutaron en áreas comunes dentro de los condominios o pasajes cerrados habitacionales.
- vii. Para los 3 receptores evaluados, se indica que no afecta el ruido de fondo.
- viii. Al momento de la medición, se evaluaron los siguientes equipos, obras o trabajos:
 - **Grúa torre, corte de material, caída de material, martillazos.**
- ix. Concluye el Reporte Técnico que no existe superación en horario diurno, para ninguno de los 3 receptores evaluados, conforme a los siguientes resultados.

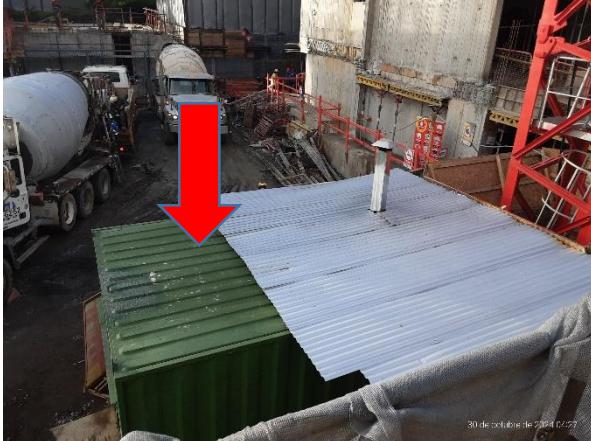
Punto de medición	Horario	Nivel de presión sonora corregido (NPC) dB (A)	Nivel RF	Zona	Nivel máx. permisible D.S N°38 dB (A)	Estado (Supera/No Supera)
R1	Día	58	-	III	65	No Supera
R2	Día	60	-	III	65	No Supera
R3	Día	61	-	III	65	No Supera

Conclusión general del hecho constatado:

Con base a la medición efectuadas por la ETFA CESMEC S.A., el día 04/07/2025, momento en el cual la faena constructiva se encontraba en labores de obras gruesa y terminaciones, de acuerdo al cronograma informado por los encargados de la obra, se concluye que no existe superación para ninguno de los tres receptores evaluados, emplazados en Zona III, en horario diurno.

² *"Las mediciones deberán efectuarse dentro de los deslindes de las viviendas receptoras seleccionadas, o bien en áreas comunes que enfrenten la obra. 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, debiendo justificar la imposibilidad de acceso y la elección del punto equivalente, conforme a los criterios señalados en la criterios técnicos de la Resolución Exenta SMA N° 2051/2021."*



Registros			
			
Fotografía 1 Descripción del medio de prueba: Mantas acústicas instaladas en vanos, orientados hacia el Norte.	Fecha: 24/06/2025	Fotografía 2 Descripción del medio de prueba: Vista general torre 1, sin empleo de mantas acústicas en el frontis interior. Al fondo, se observa cerco perimetral, con altura.	Fecha: 24/06/2025
			
Fotografía 3 Descripción del medio de prueba: Encapsulamiento grupo electrógeno.	Fecha: 24/06/2025	Fotografía 4 Descripción del medio de prueba: Cerco perimetral Este.	Fecha: 24/06/2025



Registros



Imagen 1

Descripción del medio de prueba: Emplazamiento receptores evaluados.

Fuente. Elaboración propia con base a registros de Reporte técnico SRU-3479



5 CONCLUSIONES

Con base a la medición efectuadas por la Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental CESMEC S.A., el día 04 de julio de 2025, se concluye que no existe superación, en horario diurno, para ninguno de los tres receptores evaluados, todos ellos homologados a Zona III, los cuales se emplazan en áreas colindantes (R3) o circundantes a la faena constructiva (R1 y R2).

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 o simultaneidad a la(s) fecha(s) en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la misma por el equipo de fiscalización.

6 ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental y documentos notificación
2	Correo electrónico remite Reporte Técnico y Reporte Técnico.

