

ARCHIVA DENUNCIA ID 169-XIII-2021, PRESENTADA EN CONTRA DEL PROYECTO “EDIFICIO VISTA TEATINOS”, DEL TITULAR INMOBILIARIA LOS JARDINES DE SAN FRANCISCO DE ASÍS S.A.

RESOLUCIÓN EXENTA N°1567

SANTIAGO, 4 de agosto de 2025

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en la Ley N°20.600, que crea los Tribunales Ambientales; en 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 (en adelante, “Ley N°19.880”); en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto Supremo N°38, de 2011, del Ministerio del Medio Ambiente que Establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica (en adelante, “D.S. N°38/2011 MMA”); en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°1338, de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que designa a la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/73/2024, que nombra cargo de Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente, y en la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón y sus modificaciones posteriores.

RESUMEN

Se archiva la denuncia presentada en contra del proyecto denominado “Edificio Vista Teatinos”, ubicado San Pablo N°1330- 1340, comuna de Santiago, Región Metropolitana de Santiago, cuyo titular es Inmobiliaria Los Jardines de San Francisco de Asís S.A. La decisión se adopta en razón de que a partir de la medición efectuada con fecha 04 de marzo de 2021, si bien arrojó una superación de 3dB(A) respecto del límite establecido en el D.S. N°38/2011 MMA, en horario diurno, Zona II, con posterioridad el titular implementó medidas de control para mitigar la emisión de ruidos desde la obra, en cumplimiento a la RCA N°413/2017, habiéndose efectuado nuevas mediciones por la ETFA CESMEC, cuyos resultados estaban bajo el límite establecido por la norma.

CONSIDERANDO:

1º La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los

**Superintendencia del Medio Ambiente,
Gobierno de Chile**

Sitio web: portal.sma.gob.cl



Planes de Prevención y/o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de todos aquellos otros instrumentos de gestión ambiental que establezca la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2º El artículo 21 de la LOSMA dispone que *“cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...).”*

3º Por su parte, el inciso 3º artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que *“las denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado”*.

4º Más adelante, el inciso 4º de la referida disposición, establece que la denuncia *“(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado”*.

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DEL PROYECTO

5º Inmobiliaria Los Jardines de San Francisco de Asís S.A., RUT N°76.329.135-9 (en adelante, el “titular” o “la empresa”) es titular del proyecto “Edificio Vista Teatinos” (en adelante, “el proyecto”), el cual se encuentra ubicado en San Pablo N°1330- 1340, comuna de Santiago, Región Metropolitana de Santiago.

6º El proyecto “Edificio Vista Teatinos”¹ fue calificado ambientalmente favorable mediante la Resolución Exenta N°413, de fecha 7 de septiembre de 2017 (en adelante, “RCA N°413/2017”), emitida por la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago. Dicho proyecto consiste en la construcción de un edificio habitacional para 344 viviendas de 16 pisos de altura, en una superficie de 2.118,24 m², conformada por dos propiedades.

7º Conforme a lo señalado en la RCA N°413/2017, instrumento de gestión ambiental fiscalizado, se establecieron las siguientes exigencias:

Tabla 1: exigencias establecidas en la RCA N°413/2017

Considerando	Materia	Exigencias
4.3.4.3	Emisiones de ruido	<i>“La evaluación de los niveles de ruido en la construcción del edificio se efectúa sólo para período diurno (7:00 a 19:00 horas), debido a que estas actividades se desarrollan exclusivamente en este horario. La construcción del Proyecto considera distintos</i>

¹ https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2132285384



		<p>escenarios, por lo que se evalúa de manera individual cada una de éstas, considerando la situación más desfavorable (...).</p> <p>La diferencia entre los escenarios indicados se debe al tipo de maquinaria empleadas y la ubicación de las fuentes de ruido (...).</p> <p>Las medidas de control propuestas se exponen en detalle en el acápite 8 del Estudio acústico y vibraciones del Anexo 4 de la DIA, además se implementarán medidas de gestión durante la ejecución del Proyecto a cargo de personal capacitado para supervisar el cumplimiento de éstas (...)" (énfasis agregado).</p>
7 Tabla 7.6 D.S. N°38/2011 MMA	Forma de cumplimiento de la normativa ambiental	<p>“Construcción: En la fase de construcción se adoptarán medidas de mitigación a fin de no superar los límites de ruido normados (...).</p> <p>Durante la fase de construcción se deberán implementar barreras acústicas en el perímetro del proyecto (...).</p> <p>(...) Las actividades y/o faenas de construcción deberán efectuarse exclusivamente durante el periodo diurno del D.S. N° 38/2011 del MMA, es decir, entre las 07:00 a 21:00 horas (...) (énfasis agregado).</p>
8 Tabla 8.1 condición o exigencia: ruido	Cumplimiento al D.S. N°38/2011 MMA	<p>“Fase de Construcción: Medidas físicas</p> <p>1.1.1 Durante toda la etapa de construcción se deberán implementar barreras acústicas en el perímetro del proyecto (...).</p> <p>1.1.2 Durante la etapa de obra gruesa, y para el caso de faenas de construcción en altura, se deberán cubrir los vanos con planchas cuyo material deberá cumplir con condiciones de densidad superficial igual o superior a 10 kg/m² (...).</p> <p>Medidas de gestión</p> <p>1.1.3 Las actividades y/o faenas de construcción deberán efectuarse exclusivamente durante el periodo diurno del D.S. N° 38/2011 del MMA, es decir, entre las 07:00 a 21:00 horas (...).</p> <p>Todas las fases:</p> <p>1.1.9 Se deberá dar cumplimiento en todo momento a los límites máximos permisibles establecidos en el D.S. N°38/2011 del MMA “Norma de emisión de ruido generado por fuentes que indica” (...).</p> <p>Oportunidad: Durante la fase de construcción y durante toda la operación del proyecto” (énfasis agregado).</p>

8º Además, al proyecto le es aplicable el D.S. N°38/2011 MMA, pues al tratarse de una faena constructiva, constituye una fuente emisora, conforme a su artículo 6º, numerales 12 y 13.



9º En efecto, el artículo 6 numeral 12 define las faenas **constructivas** como: “*actividades de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, entre otros*” (énfasis agregado).

10º Asimismo, el artículo 6 numeral 13 define la **fuente emisora de ruido** como: “*toda actividad productiva, comercial, de esparcimiento y de servicios, faenas constructivas y elementos de infraestructura que generen emisiones de ruido hacia la comunidad (...)*” (énfasis agregado).

11º Cabe destacar que el D.S. N°38/2011 MMA, en su artículo 7º, establece que “*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

II. ANTECEDENTES DE LA DENUNCIA

12º Esta Superintendencia recepcionó la siguiente denuncia en contra del proyecto “Edificio Vista Teatinos”, según se indica en la siguiente tabla:

Tabla 1. Denuncia presentada

Nº	ID	Fecha	Materias denunciadas
1	169-XIII-2021	23-01-2021	<ul style="list-style-type: none">• Inicio de trabajos a las 08:00 hrs, en obra frente al edificio donde tiene su residencia, con emisión de ruidos fuertes, de lunes a sábado.

Fuente: Elaboración propia

III. GESTIONES REALIZADAS POR ESTA SUPERINTENDENCIA

13º Con fecha 10 de mayo de 2021, la División de Fiscalización derivó a Fiscalía el expediente de fiscalización **DFZ-2021-833-XIII-NE**, el cual contiene el análisis de los resultados de una actividad de inspección ambiental efectuada por un fiscalizador de la mencionada División, y de examen de información remitida por el titular.

14º La materia relevante objeto de fiscalización correspondió a manejo de emisiones acústicas.

A. Inspección ambiental

15º La actividad de inspección ambiental se desarrolló con fecha **4 de marzo de 2021**, siendo las 15:52 horas, oportunidad en que se efectuó

Superintendencia del Medio Ambiente,
Gobierno de Chile

Sitio web: portal.sma.gob.cl



una medición de nivel de presión sonora en período diurno, que arrojó como resultado una superación de 3 dB(A), siendo el límite de 65 dB(A). Las fuentes de ruido correspondieron a golpes, cortes con sierra, uso de taladro percutor y silbato.

16º Durante el desarrollo de dicha actividad se constataron los siguientes hechos:

- i. El proyecto se encuentra en etapa de obra gruesa y se ubica adyacente a un edificio.
- ii. Al interior de la obra, se observó la existencia de placas de OSB en los costados poniente y sur, sobre el muro medianero.
- iii. Instalación de ventanas hasta el piso 7.
- iv. Ausencia de medidas de control de fuentes de ruido (biombos acústicos, paneles en los costados de la losa de avance) y los vanos de los pisos se encontraban abiertos.
- v. El proyecto no cuenta con taller de corte; según lo indicado por el titular, para realizar cortes de material se utilizan herramientas, como palanca y galleta.

B. Requerimiento de información y análisis

17º Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, los antecedentes tenidos en consideración para la elaboración del IFA DFZ-2021-833-XIII-NE, correspondieron a los siguientes:

Tabla 2. Respuestas del titular a acta de inspección ambiental y examen de información

Origen	Fecha	Antecedentes informados
Respuesta del titular, al acta de inspección ambiental de fecha 4 de marzo de 2021, por medio de carta de fecha 15 de marzo de 2021.	15 de marzo de 2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se adjuntaron: a) listado de herramientas, equipos y/o maquinaria generadores de ruido, con indicación de horario de uso; b) cronograma de actividades de construcción, indicando plazo estimado de duración; c) copia de informe de medición de ruido (Informe SRU-683), de febrero de 2021; d) fotografías. 2. Confección de biombo acústico para tapar vanos en pisos que no se cierran con ventanal definitivo. 3. Minicargador para apilamiento de material y no uso de retroexcavadora. 4. Taller de corte con maquinaria de corte; en forma excepcional, se utiliza galleta, caso en el cual se encierra con un biombo acústico. 5. El proyecto cuenta con empalme aprobado por la empresa ENEL, por lo que no se requiere grupo electrógeno.
Examen de información, Informes de Resultados de Medición de Ruidos, Informe	28 de noviembre de 2023	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revisados los Informes de Resultados de Medición de Ruidos de enero (INFORME SRU-656) y febrero (INFORME SRU-683), correspondiente a los meses de enero de 2021 y febrero de 2021, elaborados por CESMEC (Entidad Técnica de Fiscalización Ambiental (ETFA), autorizada por la SMA a través de la R.E. N°602 de 2018), se pudo verificar que la realización de 7 mediciones de ruidos en sectores aledaños al edificio Vista



SRU-656 e Informe SRU-683.		<p>Teatinos, efectuadas los días 19 de enero y 22 de febrero, ambos de 2021, arrojaron como resultados 61 dB(A) y 58 dB(A) respectivamente, esto es, bajo el límite establecido en el D.S. N°38/2011 MMA, en horario diurno de 65 dB(A).</p> <p>2. Luego, la medición efectuada por la SMA dio como resultado 68 dB(A), esto es, una excedencia de 3 dB(A) en horario diurno, lo que pudo tener su origen en la ausencia de biombo acústico, de paneles en los costados de la losa de avance, así como vanos en los pisos que se encontraban abiertos.</p> <p>3. Con posterioridad a la inspección ambiental, el titular procedió a implementar medidas, las que fueron indicadas en la carta de fecha 15 de marzo de 2021, en que se adjuntaron fotografías como medio de verificación.</p> <p>4. Además, conforme a la RCA N°413/2017, correspondió realizar la medición de ruidos correspondiente al mes de marzo, cuyo resultado se contiene en el Informe de Resultados de Medición de Ruidos INFORME SRU-715, elaborado por CESMEC.</p> <p>5. Dicho informe concluyó que los puntos monitoreados se encuentran por debajo de los límites establecidos por el D.S. N°38/2011 MMA y que las fuentes de ruido evaluadas correspondieron a las actividades propias de las faenas de construcción del edificio, mientras que el ruido de fondo del sector se caracterizaba por el tránsito vehicular constante por las diferentes calles aledañas.</p>
-------------------------------	--	---

Fuente: Elaboración propia

IV. CONCLUSIONES

18º De los antecedentes expuestos se concluye que, no obstante que la medición efectuada por esta Superintendencia, con fecha 04 de marzo de 2021, arrojó una superación de 3dB(A) al límite establecido en el D.S. N°38/2011 MMA, en horario diurno, Zona II, con posterioridad el titular implementó medidas de control para mitigar la emisión de ruidos desde la obra, en cumplimiento a la RCA N°413/2017, habiéndose efectuado nuevas mediciones por la ETFA CESMEC, cuyos resultados estaban bajo el límite establecido por la norma.

19º En atención a lo anterior, y dado que el hallazgo motivo de la denuncia por ruidos fue subsanado, habiendo corregido el titular su conducta, dando con ello, cumplimiento al D.S. N°38/2011 MMA, se considera inconducente iniciar un procedimiento sancionatorio por la ejecución del proyecto “Edificio Vista Teatinos”. Por otra parte, cabe destacar, que revisado Google Maps, el proyecto se encuentra construido a la fecha de hoy.

20º Luego, el artículo 47 inciso cuarto de la LOSMA otorga a esta Superintendencia la facultad de archivar las denuncias por resolución fundada, en caso de que no exista mérito suficiente para iniciar un procedimiento sancionatorio en relación con los hechos denunciados.



21º Como consecuencia de lo anterior, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8º de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término a la investigación iniciada con la denuncia ciudadana ingresada con fecha 23 de enero de 2021, a la cual le fue asignado el ID 169-XIII-2021, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO. **ARCHIVAR** la denuncia ingresada ante esta Superintendencia, con fecha 23 de enero de 2021, a la cual le fue asignado el ID 169-XIII-2021, en contra de Inmobiliaria Los Jardines de San Francisco de Asís S.A., titular del proyecto “Edificio Vista Teatinos”, ubicado en calle San Pablo N°1330-1340, comuna de Santiago, Región Metropolitana de Santiago.

SEGUNDO. **INFORMAR** que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente enlace: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace: http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciasciudadana_histórico.html.

TERCERO. **RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4º del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Tribunal Ambiental, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde la notificación de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

ANÓTESE, ARCHÍVESE Y NOTIFÍQUESE

BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

JAA/MMA

Notificación por carta certificada:

- Inmobiliaria Los Jardines de San Francisco de Asís S.A., con domicilio en Avda. Las Condes N°12.803, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Santiago.

Notificación por correo electrónico:

- Denunciante ID 169-XIII-2021, a la casilla de correo electrónico indicada.

**Superintendencia del Medio Ambiente,
Gobierno de Chile**

Sitio web: portal.sma.gob.cl



C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Metropolitana de Santiago, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Gestión de Denuncias y Ciudadanía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°: 15.270/2025.

**Superintendencia del Medio Ambiente,
Gobierno de Chile**

Sitio web: portal.sma.gob.cl

