

**DICTAMEN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
SANCIONATORIO ROL D-013-2025, SEGUIDO EN
CONTRA DE SOCIEDAD INMOBILIARIA
COMERCIALIZADORA ADMINISTRADORA DE
INMUEBLES RECINTOS DEPORTIVOS Y
ESTABLECIMIENTOS DE SALUD DEPORTES Y
RECREACIÓN PINEDA HERMANOS LIMITADA,
TITULAR DE CLUB TRES TIERRAS**

I. MARCO NORMATIVO APLICABLE

Este Fiscal Instructor ha tenido como marco normativo aplicable el artículo 2° de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); 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; la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; el Decreto Supremo N° 38, de 11 de noviembre de 2011, del Ministerio de Medio Ambiente, que establece Norma de Emisión de Ruidos Molestos Generados por Fuentes que indica (en adelante, “D.S. N° 38/2011 MMA; en la Resolución Exenta N° 1.338, de 7 de julio de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/152/2023, de 30 de octubre de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Nombra Jefatura de División de Sanción y Cumplimiento; la Resolución Exenta N° 491, de 31 de mayo de 2016, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que dicta instrucción de carácter general sobre criterios para la homologación de zonas del D.S. N° 38/2011 MMA; la Resolución Exenta N° 85, de 22 de enero de 2018, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba Bases Metodológicas para la Determinación de Sanciones Ambientales – Actualización (en adelante, “Bases Metodológicas”); la Resolución Exenta N° 1270, de 3 de septiembre de 2019, de la Superintendencia del Medioambiente, dejada sin efecto y sustituida mediante la Resolución Exenta N° 1.411, de 15 de julio de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente; y, en la Resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

II. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO INFRACTOR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

1. El presente procedimiento administrativo sancionatorio, Rol D-013-2025, fue iniciado en contra de Sociedad Inmobiliaria Comercializadora Administradora de Inmuebles Recintos Deportivos y Establecimientos de Salud Deportes y Recreación Pineda Hermanos Limitada (en adelante, “la titular” o “la empresa”), RUT N° 76.184.519-5, titular de “Club Tres Tierras”, (en adelante, “el establecimiento”, “el recinto” o “la unidad fiscalizable”), ubicado en Paul Harris N° 280, comuna de Chillán, Región de Ñuble.

III. ANTECEDENTES DE LA PRE-INSTRUCCIÓN

2. Esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) recepcionó la denuncia singularizada en la **Tabla 1**, donde se indicó que se estarían generando ruidos molestos producto de las actividades desarrolladas por el titular. Específicamente, se denuncian ruidos correspondientes a música envasada y/o DJ.



Tabla 1. Denuncias recepcionadas

| N° | ID denuncia | Fecha de recepción |
|----|-------------|--------------------|
| 1 | 37-XVI-2024 | 04-03-2024 |

3. Con fecha 14 de mayo de 2024, la División de Fiscalización derivó a la División de Sanción de Cumplimiento (DSC), ambos de la SMA, el **Informe de Fiscalización DFZ-2024-1513-XVI-NE**, el cual contiene el acta de inspección ambiental de fechas 2 y 3 de marzo de 2024¹ y sus respectivos anexos. Así, según consta en el Informe, en dicha fecha, un fiscalizador de esta Superintendencia junto a funcionarios de la I. Municipalidad de Chillán, se constituyeron en un domicilio cercano a la unidad fiscalizable, a fin de efectuar la respectiva actividad de fiscalización ambiental, que consta en el señalado expediente de fiscalización.

4. Según indica la Ficha de Evaluación de Niveles de Ruido, se consignó un incumplimiento a la norma de referencia contenida en el D.S. N° 38/2011 MMA. En efecto, la medición realizada desde el Receptor N° 1-1, con fecha 2 de marzo de 2024, en las condiciones que indica, durante horario nocturno (21:00 a 07:00 horas), registra una excedencia de **22 dB(A)**. El resultado de dicha medición de ruido se resume en la siguiente tabla:

Tabla 2. Evaluación de medición de ruido

| Fecha de la medición | Receptor | Horario de medición | Condición | NPC dB(A) | Ruido de Fondo dB(A) | Zona DS N°38/11 | Límite [dB(A)] | Excedencia [dB(A)] | Estado |
|----------------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------------|----------------|--------------------|--------|
| 2 de marzo de 2024 | Receptor N° 1 - 1 | Nocturno | Externa | 67 | No afecta | II | 45 | 22 | Supera |

5. En razón de lo anterior, con fecha 20 de enero de 2025, la Jefatura de DSC nombró como Fiscal Instructor titular a Andrés Carvajal Montero y como Fiscal Instructor suplente, a Carlos Ariel Jara Donoso, a fin de investigar los hechos constatados en el informe de fiscalización singularizado; y, asimismo, formular cargos o adoptar todas las medidas que considere necesarias para resguardar el medio ambiente, si a su juicio, existiere mérito suficiente para ello.

IV. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

6. Con fecha 28 de enero de 2025, mediante **Resolución Exenta N° 1/ Rol D-013-2025**, esta Superintendencia formuló cargos que indica, en contra de Sociedad Inmobiliaria Comercializadora Administradora de Inmuebles Recintos Deportivos y Establecimientos de Salud Deportes y Recreación Pineda Hermanos Limitada, siendo notificada personalmente por medio de un funcionario de esta SMA en el domicilio del titular, habiéndose entregado en el mismo acto, copia de la “*Guía para la presentación de un Programa de Cumplimiento por infracciones a la Norma de Emisión de Ruidos*”. Dicho cargo consistió, en el siguiente:

Tabla 3. Formulación de cargos

| N° | Hecho que se estima constitutivo de infracción | Norma que se considera infringida | Clasificación |
|----|---|---|-------------------|
| 1 | La obtención, con fecha 2 de marzo de 2024, de un | D.S. N° 38/2011 MMA, Título IV, artículo 7: | Leve, conforme al |

¹ El acta de inspección fue notificada con fecha 4 de marzo de 2024, mediante correo electrónico.



| N° | Hecho que se estima constitutivo de infracción | Norma que se considera infringida | Clasificación | | | | |
|------|---|---|---------------|-------------------------------|----|----|----------------------------------|
| | Nivel de Presión Sonora Corregido (NPC) de 67 dB(A), medición efectuada en horario nocturno, en condición externa y en un receptor sensible ubicado en Zona II. | <p><i>“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”:</i></p> <p><i>Extracto Tabla N° 1. Art. 7° D.S. N° 38/2011</i></p> <table><tr><th>Zona</th><th>De 21 a 7 horas [dB(A)]</th></tr><tr><td>II</td><td>45</td></tr></table> | Zona | De 21 a 7 horas [dB(A)] | II | 45 | numeral 3 del artículo 36 LOSMA. |
| Zona | De 21 a 7 horas [dB(A)] | | | | | | |
| II | 45 | | | | | | |

7. Cabe hacer presente que la Res. Ex. N° 1/ Rol D-013-2025, requirió de información a Sociedad Inmobiliaria Comercializadora Administradora de Inmuebles Recintos Deportivos y Establecimientos de Salud Deportes y Recreación Pineda Hermanos Limitada, con el objeto de contar con mayores antecedentes en relación al titular de la unidad fiscalizable y al hecho constitutivo de infracción.

8. Con fecha 17 de febrero de 2025, Ricardo Ponce Sepúlveda, en calidad de representante legal de Inversiones Ponce & Otros SpA, compareció en los presentes autos solicitando reunión de asistencia al cumplimiento. Junto con ello, acompañó una copia de protocolización del extracto de constitución de la sociedad “Inversiones Ponce & Otros SpA”, otorgada ante Notario Público Titular de la Primera Notaría de Ñuñoa, don Juan Eugenio del Real Armas, Repertorio N° 2.324, de fecha 13 de diciembre de 2021, en virtud de la cual acredita su facultad de representación con respecto a la referida empresa.

9. En razón de las alegaciones formuladas por Inversiones Ponce & Otros SpA, las cuales se relacionan con el efectivo titular de autos –sin ser el compareciente objeto del presente procedimiento–, se procedió a conceder la reunión de asistencia al cumplimiento, la que se llevó a cabo de forma telemática con fecha 19 de febrero de 2025, lo que consta en el acta levantada al efecto.

10. Con fecha 8 de marzo de 2025, Ricardo Ponce Sepúlveda, en representación de Inversiones Ponce & Otros SpA, presentó un programa de cumplimiento (en adelante e indistintamente, “PDC”). Junto con ello, presentó una serie de documentos, entre los cuales se encuentra un contrato de arrendamiento de derechos de explotación suscrito entre Inversiones Ponce & Otros SpA y José Ignacio Abad Retamal, de fecha 21 de agosto de 2023, autorizado ante Notario Público de la Primera Notaría de Ñuñoa, don Rolando Prussinger Sepúlveda.

11. De los antecedentes acompañados mediante presentación de fecha 8 de marzo de 2025, se lograría determinar que, José Ignacio Abad Retamal, es la persona que, a la fecha del hecho infraccional, esto es, el 2 de marzo de 2024, administraba o detentaba el control de la unidad fiscalizable de este procedimiento sancionatorio.



12. Sin embargo, de acuerdo con la información recabada por esta Superintendencia se pudo constatar que, la patente comercial del establecimiento al tiempo de la presentación del PDC pertenecía a la empresa Sociedad Inmobiliaria Comercializadora Administradora de Inmuebles Recintos Deportivos y Establecimientos de Salud Deportes y Recreación Pineda Hermanos Limitada, Rut N° 76.184.519-5, la cual habría sido renovada con respecto a la misma empresa para el segundo semestre del año 2025.

13. Asimismo, en el propio correo electrónico enviado por Ricardo Ponce Sepúlveda a Oficina de Partes de esta Superintendencia, con fecha 17 de febrero de 2025, se declara que José Ignacio Abad Retamal actualmente ya no es arrendatario del establecimiento².

14. Considerando lo anteriormente expuesto, y la presentación de un programa de cumplimiento en el procedimiento, mediante la Res. Ex. N° 2/ Rol D-013-2025, de fecha 24 de septiembre de 2025, se ordenó a Sociedad Inmobiliaria Comercializadora Administradora de Inmuebles Recintos Deportivos y Establecimientos de Salud Deportes y Recreación Pineda Hermanos Limitada ratificar lo obrado por Ricardo Ponce Sepúlveda, en representación de Inversiones Ponce & Otros SpA, en calidad de tercero. Junto con ello, se requirió información a la empresa Sociedad Inmobiliaria Comercializadora Administradora de Inmuebles Recintos Deportivos y Establecimientos de Salud Deportes y Recreación Pineda Hermanos en relación con el inmueble ubicado en Paul Harris N° 280, comuna de Chillán, Región de Ñuble. Dicha resolución fue notificada personalmente al titular a través de un funcionario de esta Superintendencia, con fecha 25 de septiembre de 2025.

15. Con fecha 30 de septiembre de 2025, Ricardo Ponce Sepúlveda, en representación de Inversiones Ponce & Otros SpA, estando dentro de plazo, respondió el requerimiento de información y presentó una serie de documentos, entre los cuales acompañó un contrato de arrendamiento de bien inmueble entre Inversiones Cuatro Pinos Limitada, en calidad de arrendadora, y la empresa Inversiones Ponce & Otros SpA, en calidad de arrendataria respecto al inmueble ubicado en Paul Harris N° 280, comuna de Chillán, Región de Ñuble.

16. Dichos antecedentes fueron incorporados en el procedimiento mediante la Res. Ex. N° 3/ Rol D-013-2025, de fecha 17 de octubre de 2025.

17. Finalmente, aquellos antecedentes del presente procedimiento administrativo sancionatorio que no se encuentren singularizados en el presente acto, forman parte del expediente Rol D-013-2025 y pueden ser consultados en la plataforma digital del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental ("SNIFA")³.

V. SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN

A. Naturaleza de la infracción

18. En primer término, cabe indicar la unidad fiscalizable corresponde a una "*Fuente Emisora de Ruidos*", al tratarse de una actividad de esparcimiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6°, números 3 y 13 del D.S. N° 38/2011

² Lo anterior, toda vez que, indica en el correo de ingreso de solicitud "*El arrendatario de ese entonces ya no está vigente*".

³ Disponible en la dirección: <https://snifa.sma.gob.cl>.



MMA. Por lo tanto, se encuentra obligada a dar cumplimiento a los límites máximos permisibles contenidos en esta norma de emisión.

19. Luego, el hecho infraccional que dio lugar al procedimiento sancionatorio, se funda en un hecho objetivo, esto es, el incumplimiento del D.S. N° 38/2011 MMA, conforme fue constatado en la actividad de fiscalización efectuada con fecha 2 de marzo de 2024, y cuyos resultados se consignan en la respectiva acta de inspección ambiental.

20. Cabe precisar, que dicho hecho infraccional se identifica con el tipo establecido en la letra h), del artículo 35 de la LOSMA, esto es, el incumplimiento de una norma de emisión, en este caso el D.S. N° 38/2011 MMA.

B. Medios Probatorios

21. De modo de dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 53 de la LOSMA, en el presente procedimiento sancionatorio se ha contado con los medios de prueba que a continuación se mencionan, los que serán ponderados en la configuración, clasificación y circunstancias del artículo 40 de la LOSMA, siguiendo el sistema de valoración de la prueba de la sana crítica, según lo dispone el artículo 51 de la LOSMA.

Tabla 4. Medios de prueba disponibles en el procedimiento sancionatorio

| Medio de prueba | Origen |
|---|-------------------------------------|
| a. Acta de inspección | Superintendencia de Medio Ambiente |
| b. Reporte técnico | Superintendencia de Medio Ambiente |
| c. Expediente de Denuncia ID N° 37-XVI-2024 | |
| d. IFA DFZ-2024-1513-XVI-NE | Superintendencia del Medio Ambiente |
| Otros antecedentes acompañados durante el procedimiento | |
| e. Documentos acompañados en presentación de fecha 17 de febrero de 2025: 1. Copia de protocolización de extracto de constitución de sociedad “Inversiones Ponce & Otros SpA”, de fecha 13 de diciembre de 2021. | Inversiones Ponce & Otros SpA |
| f. Documentos acompañados en presentación de fecha 8 de marzo de 2025: 1. Contrato de arrendamiento suscrito entre Inversiones Ponce & Otros SpA y José Ignacio Abad Retamal, de fecha 21 de agosto de 2023, con respecto al inmueble ubicado en Paul Harris N° 234, Región de Ñuble Chillán, autorizado ante Notario Interino de la 1ª Notaría de Ñuñoa, don Rolando Prussinger Sepúlveda, con sus Anexos N° 1, 2 y 3; y, 2. Certificado de inscripción de constitución y estatutos de sociedad por acciones “Inversiones Ponce & Otros SpA”, de fecha 13 de diciembre de 2021, emitido por el Registro de Comercial del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. | Inversiones Ponce & Otros SpA |



| Medio de prueba | Origen |
|---|-------------------------------|
| <p>g. Documentos acompañados en presentación de fecha 30 de septiembre 2025:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Copia de inscripción de propiedad con vigencia a fojas 9038, N° 7269, del año 2014, con respecto al inmueble ubicado en Paul Harris N° 234;2. Copia de Anexo 1 y Anexo 2 “Declaración de vigencia de contrato”, de fecha 7 de agosto de 2025, suscrito entre Inversiones 4 Pinos SpA e Inversiones Ponce & Otros SpA, y autorizado ante Notario Público Titular de la 20ª Notaría de Santiago, doña Linda Scarlett Bosch Jiménez, con respecto del inmueble ubicado en Paul Harris N° 280, comuna de Chillán;3. Contrato de arrendamiento suscrito entre Inversiones Ponce & Otros SpA y José Ignacio Abad Retamal, de fecha 21 de agosto de 2023, con respecto al inmueble ubicado en Paul Harris N° 234, Región de Ñuble Chillán, autorizado ante Notario Interino de la 1ª Notaría de Ñuñoa, don Rolando Prussinger Sepúlveda, con sus Anexos N° 1, 2 y 3; y,4. Contrato de arrendamiento suscrito entre Inversiones Cuatro Pino Limitada y Asesorías e Inversiones Ponce & Otros, de fecha 29 de diciembre de 2021, respecto al inmueble ubicado en Paul Harris N° 234, comuna de Chillán, Región de Ñuble, autorizado ante Notario Público de la 3ª Notaría de Chillán, don Juan Armando Bustos Bonniard. | Inversiones Ponce & Otros SpA |

22. Resulta relevante señalar que, respecto a los hechos constatados por funcionario que detente la calidad de ministro de fe, registrá lo dispuesto en el artículo 8 de la LOSMA, es decir, respecto de estos existe una presunción legal.

23. En seguida, se releva que todos los antecedentes mencionados, los cuales tienen por objetivo constatar el incumplimiento de la norma de emisión de ruidos, han sido analizados y validados por la División de Fiscalización de esta Superintendencia, a la luz de la metodología contenida en el D.S. N° 38/2011 MMA.

B.1. Del análisis de los medios probatorios en relación con el procedimiento sancionatorio

24. No obstante lo anterior, este Fiscal Instructor no puede continuar en lo que respecta a la configuración de la infracción, sin tener en consideración la variada documentación relativa a la titularidad de la unidad fiscalizable, al ser este elemento fundamental en lo que respecta al sujeto pasivo del procedimiento en curso.



25. Conforme a lo anterior, con respecto a los hechos constatados y a la luz de los antecedentes presentados por Inversiones Ponce & Otros SpA, particularmente, los contratos de arrendamiento de fechas 29 de diciembre de 2021 y 21 de agosto de 2023 y el certificado de propiedad del inmueble ubicado en Paul Harris N° 234, comuna de Chillán, Región de Ñuble, se ha podido visualizar lo siguiente.

26. En primer lugar, la empresa Inversiones Cuatro Pinos Limitada desde el 7 de octubre de 2014, es la dueña del inmueble⁴ donde se generó la infracción a la normativa ambiental objeto del presente procedimiento sancionatorio.

27. En segundo lugar, con fecha 29 de diciembre de 2021, la empresa Inversiones Cuatro Pinos Limitada entregó en arrendamiento el inmueble antes referido en favor de la empresa Inversiones Ponce & Otros SpA. En virtud del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas empresas, Inversiones Ponce & Otros SpA detenta la facultad de subarrendar el inmueble.

28. En tercer lugar, con fecha 21 de agosto de 2023, la empresa Inversiones Ponce & Otros SpA entregó en arrendamiento dicho inmueble en favor de una persona natural conforme al contrato de arrendamiento presentado.

29. En cuarto lugar, a la fecha del hecho infraccional, a saber, el 2 de marzo de 2024, el establecimiento objeto de este procedimiento se encontraba bajo arrendamiento del mencionado arrendatario.

30. En quinto lugar, a la fecha de inicio del presente procedimiento sancionatorio, quién administraba el establecimiento en razón de subarriendo había dejado de arrendar el inmueble antes referido.

31. En vista de lo anterior, conforme al contrato de arrendamiento de fecha 29 de diciembre de 2021 -el cual se encuentra vigente de acuerdo con la declaración de vigencia de contrato de fecha 7 de agosto de 2025- Ricardo Ponce Sepúlveda, en representación de legal de Inversiones Ponce & Otros SpA, en calidad de arrendatario con facultades de subarrendar, compareció a durante toda la tramitación del presente procedimiento sancionatorio mediante la presentación de la solicitud de reunión de asistencia al cumplimiento, presentación relativa al programa de cumplimiento y presentación correspondiente a la respuesta del requerimiento de información.

32. Así, se ha podido concluir que la empresa Inversiones Cuatro Pino Limitada, si bien es dueña del inmueble objeto del procedimiento sancionatorio, no detentaba a la fecha del hecho infraccional ni detenta actualmente el control o administración del establecimiento, en tanto la existencia de un contrato vigente de arrendamiento con Inversiones Ponce & Otros SpA; y, a su vez, la existencia de un contrato de subarrendamiento de esta última empresa.

⁴ Cabe relevar que el dominio de Inversiones Cuatro Pinos Limitada corresponde al inmueble ubicado en Paul Harris N° 234, comuna de Chillán, Región de Ñuble. Por su parte, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento de fecha 29 de diciembre de 2021, se refiere al inmueble ubicado en Paul Harris N° 280, comuna de Chillán. Luego, el contrato de fecha 21 de agosto de 2023, hace referencia al inmueble ubicado en Paul Harris N° 234, comuna de Chillán. Sin perjuicio de lo anterior, de los respectivos anexos de los contratos de arrendamiento se observa que el área objeto de arriendo corresponden a las mismas en ambos contratos.



33. En dicho sentido, y considerando que el presente procedimiento sancionatorio fue dirigido en contra de Sociedad Inmobiliaria Comercializadora Administradora de Inmuebles Recintos Deportivos y establecimientos de Salud Deportes y Recreación Pineda Hermanos Limitada, comprobándose mediante los antecedentes acompañados que este no detentaba ni detenta actualmente el control operacional del establecimiento, no puede sino concluirse que este no presenta responsabilidad relativa al hecho infraccional objeto del presente procedimiento.

34. Por tanto, conforme a todo lo anterior, no es posible asignar la calidad de sujeto pasivo a Sociedad Inmobiliaria Comercializadora Administradora de Inmuebles Recintos Deportivos y Establecimientos de Salud Deportes y Recreación Pineda Hermanos Limitada, quién fue indicado como titular -y, por ende, controlador- del establecimiento “Club Tres Tierras”.

35. Así, considerando los principios de celeridad y conclusivo que rigen la actividad de los órganos de la administración del Estado, en virtud de los cuales el impulso de la tramitación de los procedimientos y por tanto la de investigar los elementos que permitan tanto imponer una sanción como absolver radican en la Administración.

VI. PROPUESTA DE ABSOLUCIÓN

36. Conforme al artículo 51 indica que, “*las responsabilidades de los infractores podrán acreditarse mediante cualquier medio de prueba admisible en derecho*”, mientras que el artículo 53 inciso segundo señala que el dictamen deberá contener “*la individualización del o de los infractores (...) y la proposición al Superintendente de las sanciones que estimare procedentes aplicar o de la absolución de uno o más de los infractores*” (énfasis agregado).

37. En virtud del análisis realizado en el presente Dictamen, y en cumplimiento del artículo 53 de la LOSMA, se propone, la absolución respecto al hecho infraccional consistente en la excedencia de **22 dB(A)**, registrado con fecha 2 de marzo de 2024, en horario nocturno, en condición externa, medido en un receptor sensible ubicado en Zona II, que generó el incumplimiento del D.S. N° 38/2011 MMA.

Andrés Carvajal Montero
Fiscal Instructor – División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente

MPCV/GBS
Rol D-013-2025

