



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

**INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

**Requerimiento de Ingreso al SEIA**

**“INMOBILIARIA ROSSAN LTDA-HUMEDAL VALLE VOLCANES”**

**DFZ-2024-2112-X-SRCA**

**JULIO 2024**

	Nombre	Firma
Elaborado	Ivonne Mansilla	



1	RESUMEN.....	1
2	IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	3
2.1	Antecedentes Generales .....	3
2.2	Ubicación y Layout.....	4
3	ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN .....	4
3.1	Motivo de la Actividad de Fiscalización.....	4
3.2	Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental .....	5
3.3	Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental .....	5
3.3.1	Ejecución de la inspección .....	5
3.3.2	Esquema de recorrido .....	6
3.3.3	Detalle del Recorrido de la Inspección .....	7
3.3.3.1	Primer día de inspección (24-06-2024) .....	7
3.3.3.2	Segundo día de inspección (10-07-2024) .....	6
4	REVISIÓN DOCUMENTAL .....	7
4.1.1	Documentos Revisados .....	7
5	HECHOS CONSTATADOS.....	9
5.1	Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA. ....	9
5.2	Afectación Ambiental al Humedal Valle Volcanes.....	36
6	CONCLUSIONES .....	43
7	ANEXOS.....	44



## 1 RESUMEN.

El presente documento da cuenta de los resultados de fiscalización ambiental realizadas el lunes 24 de junio de 2024 y el miércoles 10 de julio de 2024 (Ver Anexo 1), y del examen de información realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable ("UF") denominada "Inmobiliaria Rossan Ltda-Humedal Valle Volcanes" (en adelante la "UF"), cuyo dueño corresponde a la empresa Inmobiliaria Rossan Ltda (en adelante "la inmobiliaria" o "la empresa"), ubicado al final de calle Tronador S/N del sector Valle Volcanes, de la comuna de Puerto Montt, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

El motivo de la citada fiscalización estuvo dada por las denuncias ID N°259-X-2024 y 261-X-2024, que señalaban principalmente: *"Empresa inmobiliaria se encuentra realizando trabajos de escarpe en terrenos de alta fragilidad ambiental en donde existe antecedentes de presencia de renovales de Alerce. Se desconoce si cuentan con Plan de Manejo aprobado por la Conaf para la habilitación de obras civiles y/o extracción de maderas muertas. Este terreno se encuentra dentro del denominado Humedal Valle Volcanes. El propietario debiese contar con al menos una consulta de pertinencia aprobada antes de realizar obras de esa naturaleza en concordancia con lo expresado en los literales p y s de la Ley" y "alteración humedal valle volcanes, eliminación total cubierta vegetal, alteración de turberas eliminación alerce vivo, modificaciones de cauce que afecta a vecinos, se adjunta denuncia", respectivamente.*

Ahora bien, según información entregada por la Municipalidad el proyecto en cuestión, estaría relacionado a un proyecto inmobiliario de Loteos, debido a que en sus registros de proyectos presentados ante la Dirección de Obras Municipales (DOM), existe un "Anteproyecto de Loteo" ingresado el año 2021 el que se encuentra "Caducado" desde el año 2023. Ese mismo año además, se realizó un nuevo ingreso de "Solicitud de Anteproyecto de loteo" el cual se encuentra rechazado. Por lo que en estos predios no existen hoy permisos aprobados vigentes. Es dable señalar que con respecto a la UF, esta se ubica al interior del Humedal Valle Volcanes.

Por lo anterior, en relación a las materias relevantes objeto de la fiscalización y examen de información, estas incluyeron la hipótesis de posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("SEIA"), relacionada a la intervención en el citado Humedal, y afectación del mismo.

Finalmente, se pudo concluir que existen suficientes indicios que configuran causales de ingreso al SEIA por la siguientes Tipologías:

Conforme a los antecedentes revisados, es posible establecer que el área del loteo, dan cuenta de un Proyecto Inmobiliario, en el cual se presenta como un Anteproyecto que corresponde a un loteo en el sector Valle Volcanes, Comuna de Puerto Montt, de 30,11 hectáreas, dentro de las cuáles se quiere desarrollar un proyecto inmobiliario, y se ubica en una Expansión Urbana condicionada Residencial (PRC 2009), por lo que existen indicios suficientes que permitan configurar la causal de ingreso estipulada en la **letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra h.1) del RSEIA.**

Por otra parte la **letra s) del artículo 10 de la Ley 19.300**, señala que ingresan al SEIA la "Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie."

Aquí es dable señalar que el proyecto en cuestión realizó el despeje de vegetación, la intervención de cauces, y extracción de tocones de alerce, entre otros, lo que ha significado una alteración física a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos del humedal.

De forma específica, se constató una alteración física del suelo y de la flora del humedal, en una superficie de unas **12,2 ha aproximadamente**, la cual fue corroborada finalmente en una segunda inspección realizada el 10 de julio de 2024. Debido a lo anterior, con motivo de la primera actividad de fiscalización ejecutada con fecha 24 de junio en donde se constató la



intervención ya de 5,5 hás del humedal, esta Superintendencia ordenó a la Inmobiliaria través de la Medida Provisional RE N°1026 de fecha 28 de junio de 2024, la detención de las obras y actividades realizadas en el Humedal Valle Volcanes.

Dicha intervención, no se ha sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, (SEIA) por lo que No cuenta con la respectiva Resolución de Calificación Ambiental, por lo tanto se encuentra en evidente elusión, lo que agrava la situación, pues el humedal está identificado por el Ministerio del Medio Ambiente y el Municipio, y que las inspecciones de junio y julio de 2024, se evidenció que el titular intervino este humedal, aún estando con una paralización municipal de la DOM, incrementando las faenas de escarpe, y despeje de vegetación, (un avance entre el día 24 de junio y 28 de junio de casi 7 hás), lo que hace prever la intencionalidad en sus acciones generando un daño inminente al medio ambiente, que podría estar implicando un efecto adverso significativo sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, particularmente suelo y agua, definidos en el denominado “Humedal Valle Volcanes”.

Finalmente, a modo de contexto señalar además que en el Humedal Valle Volcanes se están desarrollando otras iniciativas Inmobiliarias que están presionando ambientalmente su preservación, tales como el proyecto “Vista Cordillera Etapas I y II” de la Inmobiliaria Pocuro Sur SpA a la cual recientemente se le formularon cargos por la intervención del citado Humedal.



## 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

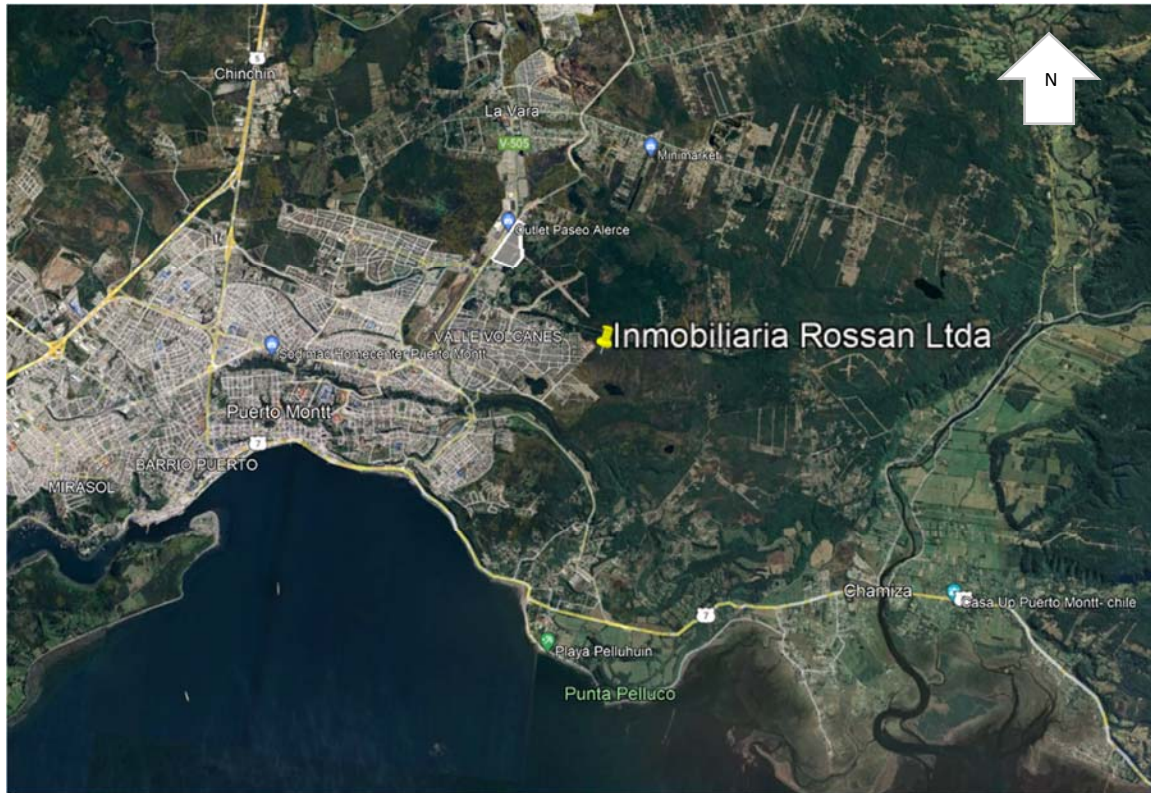
### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Inmobiliaria Rossan Ltda-Humedal Valle Volcanes	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> En Construcción
<b>Región:</b> Los Lagos	<b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Calle Tronador s/n. Sector Valle Volcanes
<b>Provincia:</b> Llanquihue	
<b>Comuna:</b> Puerto Montt	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Inmobiliaria Rossan Ltda	<b>RUT o RUN:</b> 76.392.616-8
<b>Domicilio titular:</b> Loteo Mirador Parcela 4-A. Puerto Varas	<b>Correo electrónico:</b> francisco@rossan.cl
	<b>Teléfono:</b> (+56) 65-2272727
<b>Identificación del representante legal:</b> Francisco Rossi	<b>RUT o RUN:</b> 10.783.002-2
<b>Domicilio representante legal:</b> Loteo Mirador Parcela 4-A. Puerto Varas	<b>Correo electrónico:</b> francisco@rossan.cl
	<b>Teléfono:</b> (+56) 65-2272727



## 2.2 Ubicación y Layout

Imagen 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Google Maps).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84 Huso: 18G UTM N: 5408261.66 m S UTM E: 675978.94 m E

Ruta de acceso: Desde el centro de Puerto Montt, subir por calle ejercito hasta la Avda. Presidente Ibañez, después dirigirse hacia el Sector de Valle Volcanes, tomar calle Cerro Tronador, al final de ésta se encuentra la Unidad Fiscalizable.

## 3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

### 3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro



	<b>Motivo:</b> Denuncia: 259-X-2024 y 261-X-2024
--	---

### 3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación de posible elusión al SEIA.
- Afectación Ambiental al Humedal Valle Volcanes

### 3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

#### 3.3.1 Ejecución de la inspección

Existió oposición al ingreso: NO	Existió auxilio de fuerza pública: NO
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: SI	Existió trato respetuoso y deferente: SI
<b>Observaciones:</b> Durante la fiscalización de fecha 24 de junio de 2024, la empresa a cargo de los trabajos en el Humedal corresponden a la Constructora Olavarría.	



### 3.3.2 Esquema de recorrido



**Estación 1:** Acceso a Predio ; **2:** Zona de Escarpe Norte; **3** Zona de Escarpe Sur; **4** Estero Sin nombre





### 3.3.3 Detalle del Recorrido de la Inspección

#### 3.3.2.1 Primer día de inspección (24-06-2024)

N° de estación	Nombre/Descripción de estación
1	Acceso ingreso a predio
2	Zona de escarpe Sur

#### 3.3.2.2 Segundo día de inspección (10.07.2024)

N° de estación	Nombre/Descripción de estación
3	Zona Escarpe Norte
4	Estero Sin nombre

## 4 REVISIÓN DOCUMENTAL

### 4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/Fuente del documento	Observaciones
1	E-mail del 04 de julio de 2024, con escrito dando respuesta a la carta N°20 del 25 de junio de 2024, donde mediante acta de fiscalización se le solicitó lo siguiente:  a) Resumen que indique características del proyecto a desarrollar, así como sus etapas, incluyendo superficies, lotes afectos, modificaciones de cauce, servidumbres, y plazo para ejecutarlas etc.  b) Archivo KMZ con polígonos de cada una de las etapas que contempla el proyecto y del proyecto en su totalidad.	Inmobiliaria Rossan Ltda	Escrito con respuesta al Acta de fiscalización de 24.06.2024  (Anexo 2).



2	Correo electrónico de fecha 24.06.2024	Municipalidad de Puerto Montt	Informa denuncias realizadas por la Municipalidad de Puerto Montt a la Dirección General de Aguas (DGA) y a la Corporación Nacional Forestal (CONAF) (Anexo 3).	
3	Correo electrónico de fecha 05.07.2024	Municipalidad de Puerto Montt	Responde consulta SMA, sobre si es que la empresa Rossan ha presentado algún proyecto a la DOM, y sobre los lotes donde la empresa Rossan es dueña en el sector de valle volcanes (roles) (Anexo 4).	
4	Correo electrónico de fecha 11.07.2024	Municipalidad de Puerto Montt	Adjunta KMZ del polígono intervenido en Humedal Valle Volcanes a fecha 10.07.2024 (Anexo 3)	



## 5 HECHOS CONSTATADOS.

### 5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.

#### 5.1.1 Verificación posible ingreso al SEIA

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1, 2
<b>Documentación Revisada:</b> ID 1 y 3.	
<b>Hecho(s) constatado(s):</b> <u>Fiscalización del 24.06.2024</u> <b>Estación 1:</b> El Sr. Viver, operador de la excavadora, informa que pertenece a la Constructora Olavarría, que trabajan por horas, que actualmente hay 2 maquinarias pesadas en este caso excavadoras, y que el trabajo que deben hacer es escarpar el terreno que le van indicando diariamente. No sabe cuanto superficie total deberán escarpar. Informa, además que comenzaron los trabajos el jueves de la semana pasada (no tiene absoluta seguridad del día que efectivamente comenzaron) <b>Estación 2:</b> La actividad de inspección se realizó en conjunto con personal de Municipio de Puerto Montt (DOM y Medio Ambiente) y con la colaboración de personal de la SEREMI de Medio Ambiente. Se inicia el recorrido por el lado sur del predio y de oeste a este, se caminó aproximadamente 250 metros, constando la presencia de 2 excavadoras. Se observa que han realizado escarpe y despeje de la vegetación, en un total de 7 franjas, cada uno de unos 20 metros de ancho. En tres de ellas la franja se extiende por unos 500 de largo aproximadamente, y en las otras 4 que se encuentran más al norte del predio, llegan a los 150 m aprox., de largo. Por las condiciones de anegamiento del terreno, no es posible fiscalizar la totalidad del predio. Sin embargo, mediante observación con dron, se puede visualizar que estas 3 franjas, llegaron hasta el borde de una canalización y de un estero que proviene de una de las lagunas al interior del humedal, y que desemboca en el estero La Paloma. Con dron se observa intervención en canal que proviene de laguna al interior del humedal, denominada Parque Laguna II. El material escarpado es acopiado a los costados formando montículos de una altura aprox. de 2metros. Se observa en el material acopiado la presencia de tocones de alerce removidos y trozos de tocones, también se observa vegetación removida como mirtáceas, helechos (pinque y costilla de vaca), chaura, junquillos, yerba loza, etc., típica de los humedales de esta zona. <u>Fiscalización del 10.07.2024</u>	



Al momento de la fiscalización se hace presente, Carabineros de Chile, de la Subcomisaría Reloncavi, informando de las rondas periódicas que ellos hacen en el lugar para verificar la detención ordenada a la Inmobiliaria. Se hace también presente la BRIDEMA de la PDI, quienes también realizan un recorrido por el Humedal en compañía del equipo de fiscalización.

**Estación 3:** Se inicia el recorrido, desde el sector norte del humedal en el terreno que colinda con la empresa Pocuero. Aquí se procede a tomar fotografías y georreferenciar vegetación hidrófila, entre ellas se constata presencia de “costilla de vaca”, “yerba loza”, “junquillo”, “helechos”, “chaura”, etc y “musgo”. Se constata una serie de franjas con despeje de vegetación y acumulación del escarpe en hileras.

**Estación 4:** Posteriormente, se recorre por el sector Sur el humedal, hasta llegar al sector del Estero Sin Nombre (desagüe de la Laguna Parque II) donde se toman nuevamente fotografías y se georreferencia vegetación hidrófila. Al llegar al estero, se observa que este fue intervenido con las maquinarias utilizadas para realizar el escarpe y movimiento de tierra. Se constatan una serie de franjas de terreno despejadas, e hileras con la vegetación y suelo acopiado. En la inspección, se observa en varios lugares donde se realizó el escarpe, tocones y raíces de alerce.

El SERNAGEOMIN por su parte, inspecciona algunos puntos del Humedal evaluando la existencia de Turba.

Se constata al momento de la fiscalización que no hay trabajos en el Humedal por parte de las maquinarias.

**Resultado (s) examen de Información:**

El siguiente apartado, tiene la finalidad analizar la información recolectada en terreno, así como los documentos tenidos a la vista para efectos de determinar la posible elusión la SEIA.

- A.** Mediante acta de fiscalización levantada el día 24 de junio de 2024, se realizó una solicitud de información a la inmobiliaria, en donde se establecía que, en un plazo de 3 días hábiles, debía presentar la siguiente información:
- a) Resumen que indique características del proyecto a desarrollar, así como sus etapas, incluyendo superficies, lotes afectos, modificaciones de cauce, servidumbres, y plazo para ejecutarlas etc.
  - b) Archivo KMZ con polígonos de cada una de las etapas que contempla el proyecto y del proyecto en su totalidad.

En respuesta, la Inmobiliaria presentó un correo electrónico 4 de julio de 2024 a esta Oficina Regional, adjuntando un escrito en los que señala lo siguiente: (RE N° 48 del 01 de julio de 2024, fecha que amplio los plazos para la entrega de la información por 3 días hábiles más )

*“Al respecto, vengo en aclarar que las actividades que fueron fiscalizadas y desarrolladas en mis predios, no constituyen obras definitivas ni fueron ejecutadas con carácter de permanencia. Las actividades tenían como objetivo exclusivo la realización de labores preliminares de preparación del terreno para avanzar con un proyecto que a la fecha no se encuentra definido. En este sentido, las actividades se enmarcan en un proceso adecuación del terreno efectuado con la debida precaución.*”



*Sin embargo, considerando las medidas tomadas por esta Superintendencia, las particularidades del sector que requieren de la elaboración de estudios técnicos rigurosos para su efectiva caracterización, y en un esfuerzo por cumplir cabalmente con la normativa ambiental vigente, nos encontramos en un proceso de reformulación del diseño y alcance del proyecto pretendido, razón por la que no es posible entregar a la SMA el detalle del referido proyecto consultado. Tal como se indicó, considerando la detención ordenada, esta parte está analizando qué proyecto hacer de acuerdo a su viabilidad financiera y técnica. En ese contexto, entregar detalles de un posible proyecto implicaría entregar información que no resulte efectiva”.*

**B.** En complemento a lo anterior, a fin de determinar el cumplimiento de los permisos entregados por parte de la Municipalidad de Puerto Montt al proyecto, mediante correo electrónico de fecha 26 de junio de 2024, se solicitó a dicho organismo los siguientes antecedentes:

1. Si es que la empresa Rossan ha presentado algún proyecto a la DOM, en que trámite está, y de qué es el proyecto presentado.
2. Los lotes donde la empresa Rossan es dueña en el sector de valle volcanes (roles)

En respuesta, la Municipalidad de Puerto Montt, a través de la Dirección de Obras Municipales (DOM) emitió un correo de fecha 26 de junio de 2024, informando a esta Oficina Regional lo siguiente:

- En relación a los proyectos presentados, existe un “Anteproyecto de Loteo” ingresado el año 2021 que se encuentra “Caducado” desde el año 2023. El mismo año, se realizó un nuevo ingreso de “Solicitud de Anteproyecto de loteo” el cual se encuentra rechazado. Por lo que en estos predios no existen permisos aprobados vigentes.
- Por otro lado, la DOM no ha autorizado ningún permiso para ejecutar las obras que se encuentra realizando Inmobiliaria Rossan Limitada.
- Se adjunta un plano esquemático de los predios con sus roles incluidos.



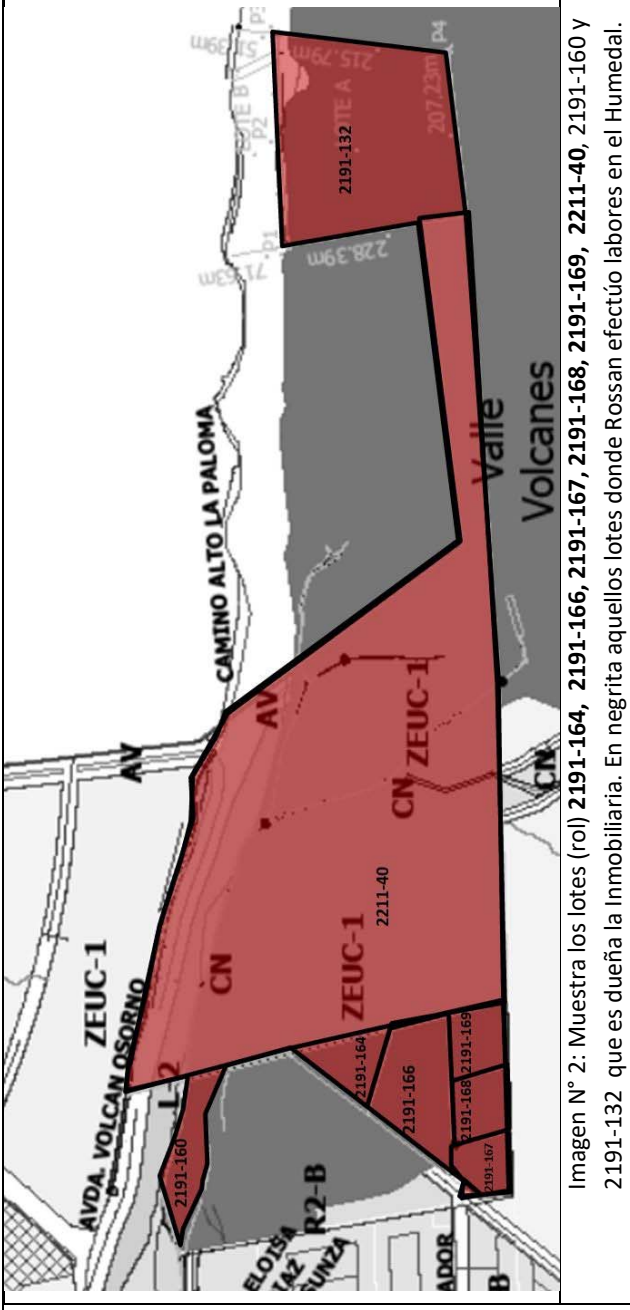


Imagen N° 2: Muestra los lotes (rol) **2191-164, 2191-166, 2191-167, 2191-168, 2191-169, 2211-40, 2191-160 y 2191-132** que es dueña la Inmobiliaria. En negrita aquellos lotes donde Rossan efectuó labores en el Humedal.

Cabe señalar que anteriormente, se tomó conocimiento que la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, había realizado una fiscalización al sector el día 18 de junio de 2024, lo que derivó en que el día 19 de junio del presente año ordenó a la empresa inmobiliaria la "Paralización de Obras 001" a los roles 2191-164, 2191-166, 2191-167, 2191-168, 2191-169, y 2191-107 por realizar actividades susceptibles de causar impacto ambiental, según la Ley 19.300 artículo 10 letra s). **Sin embargo, esta paralización no fue acatada por el titular**, lo que consta en la actividad del día lunes 24 de junio de 2024, por lo que la Municipalidad procedió a citarlo (lo resaltado es nuestro). (Anexo 5)

C. Posteriormente, con fecha 4 de julio de 2024, se le consultó por medio de correo electrónico a la Municipalidad de Puerto Montt, acerca de:

- a) El último Anteproyecto de Loteo, que se le rechazó a esta empresa y que presento ante la DOM.

En respuesta a lo solicitado, con fecha 5 de julio de 2024, la Municipalidad hace presente que la observación principal corresponde a que el anteproyecto se encuentra emplazado sobre el humedal urbano "Valle Volcanes" de acuerdo a publicación en el diario oficial N° 1.480 de 14/12/2021. Y que, además debía cumplir con la Ordenanza Municipal N° 0002 con fecha 24/03/2023 "para la proyección y conservación de Humedales Urbanos" de la comuna de Puerto Montt, que con fecha 07/05/2024 la Corte de apelaciones dejó sin efecto. Motivos por los cuales se realizó el rechazo del expediente, realizando la consulta

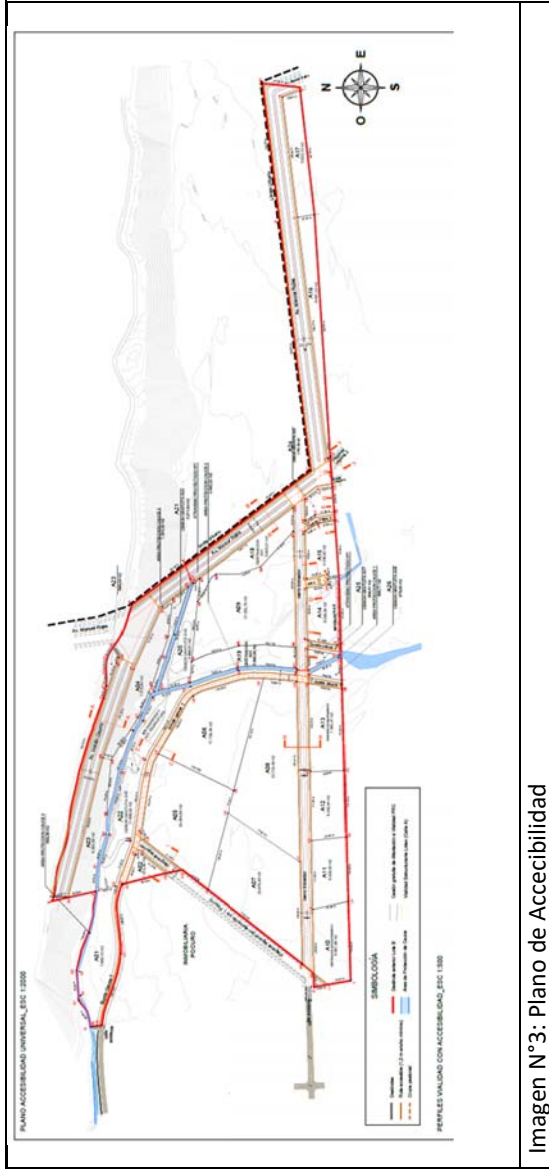


al MINVU por medio de oficio N°003 de fecha 03/01/2024. Adjunta para ello un archivo denominado Anteproyecto 2023-11818 Rechazado, donde se adjunta lo siguiente:

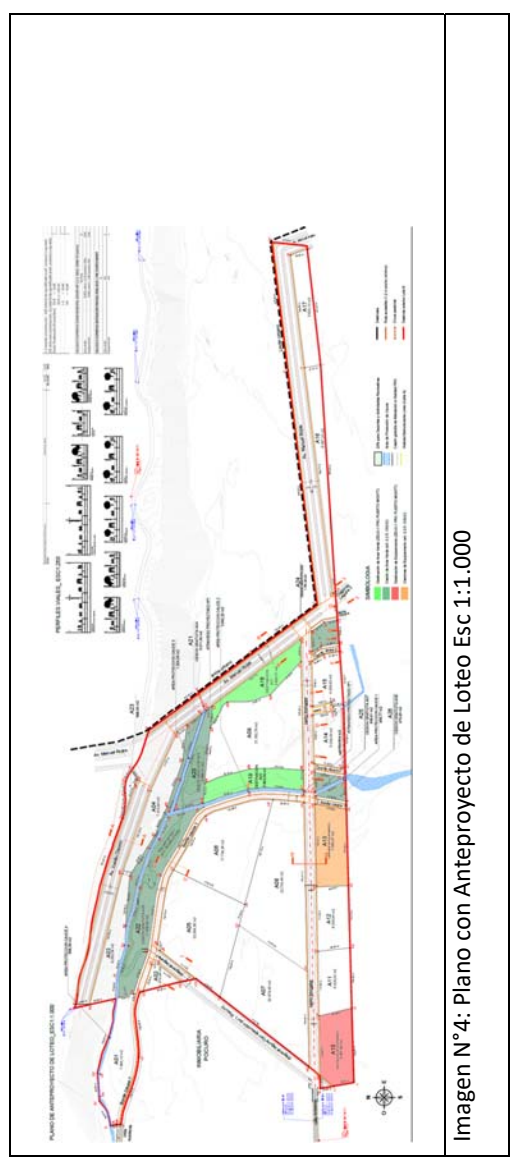
- Anteproyecto (Informe de Suelo, MDC Etapa 1 y 2, que contienen los antecedentes de la Modificación De Cauce presentada ante la Dirección General de Aguas)
- CIP (certificado de Informe Previo, CIP Lote 3A 2191-160, CIP Lote 3E 2191-164, CIP lote 3G 2191-166, CIP lote 3H 2191-167, CIP Lote 3I 2191-168, CIP lote 3J 2191-169, CIP lote A 2191-132(Rossi), y CIP Lote A 2211-40 (Linahua) )
- Respuesta
- Patente
- Acta
- Comprobante Rechazo
- Lamina de Accesibilidad
- Lamina de Anteproyecto de Loteo
- Lamina Prevencion de Riesgos
- Memoria Accesibilidad
- Memoria cumpliendo condiciones ZEUC-1
- Memoria de lote AP
- Memoria Prevención de Riesgos

- b) Al revisar este archivo que contiene diversos antecedentes se puede indicar que, dentro de todo entregado por el titular, se debe relevar lo siguiente:
- En documento "Respuesta", el titular indica que "Se declara que el presente anteproyecto cumple y cumplirá con todo lo estipulado en la ordenanza para la protección y conservación de humedales urbanos de la comuna de Puerto Montt" y específicamente como se menciona el art 10° donde se obliga al propietario a cumplir las normas urbanísticas establecidas en el IPT, y a someterse al SEIA en los casos indicados en la ley general de bases del medio ambiente." (lo resaltado en nuestro).
  - Que, con de fecha 24.01.2024, en MOTIVO DE RECHAZO: Se rechaza el expediente dado que el proyecto se emplaza sobre el humedal Valle Volcanes, según Resolución Exenta N° 1408 de fecha 14.12.2021. Sin embargo, teniendo presente que es el MINVU quien interpreta, es que se realizó la consulta mediante oficio N° 003 de fecha 03.01.2024.
  - Adjunta Plano de accesibilidad, que da cuenta de los deslindes, Rutas accesible (veredas y pavimento), áreas de protección de cauce y cruce peatonales, entre otros.





- Adjunta también Plano con Anteproyecto de Loteo Esc 1:1.000:





Lo anterior, se vuelve absolutamente relevante, pues dichos Planos y Memoria de Loteo dan cuenta de un Proyecto Inmobiliario, en el cual se presenta como un Anteproyecto que corresponde a un loteo en el sector Valle Volcanes, Comuna de Puerto Montt, de 30,11 hectáreas, dentro de las cuáles se quiere desarrollar un proyecto inmobiliario. (lo resaltado es nuestro)

Consiste en generar el LOTE A0 a través de una fusión de 7 lotes: LOTE 3-A de 9,7 hectáreas; LOTE 3-E de 6,3 hectáreas; LOTE 3-G de 14,2 hectáreas; LOTE 3-H de 5,6 hectáreas; LOTE 3-I de 6,1 hectáreas; LOTE 3-J de 6,1 hectáreas y LOTE A de 24 hectáreas.



Imagen N°5: Anteproyecto de Loteo sector Valle Volcanes

Normativamente, el Anteproyecto se enmarca dentro del área urbana del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt con 4 zonas normativas: ZONA ZEUC-1 (zona de extensión urbana condicionada residencial 1), ZONA CN (zona natural de fuentes y cauces naturales de agua), L-2 (zonas de laderas 2), R2-B (zona residencial consolidada).



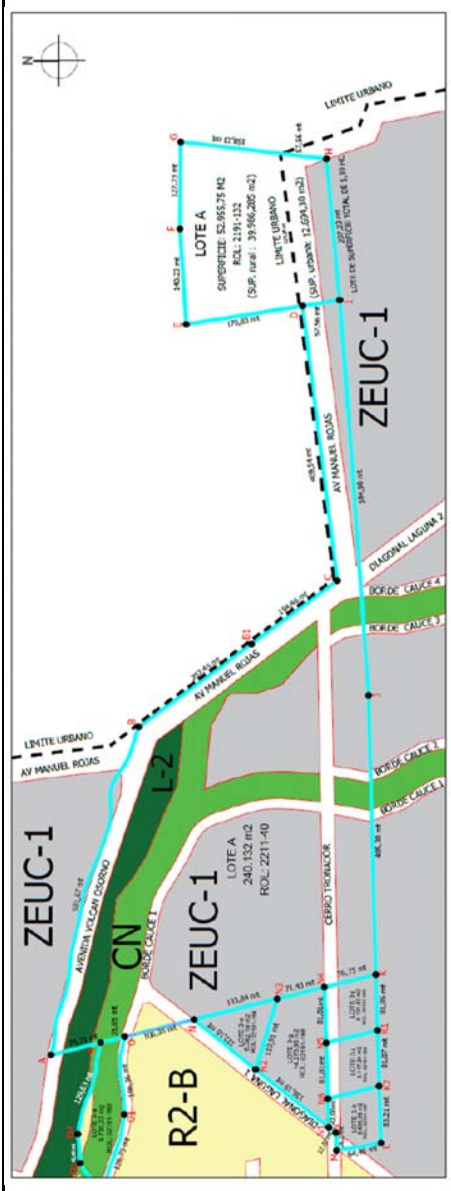


Imagen N°6: Anteproyecto de loteo al interior del Plan Regulador de Puerto Montt

Respecto del Desarrollo del Anteproyecto, indica que el Anteproyecto considera 7 lotes existentes denominados 3-a, 3-e, 3-g, 3-h, 3-i, 3-j y A<sup>1</sup>, y las siguientes vialidades afectas: calle Borde Cauce 1, Borde Cauce 2, Borde Cauce 3, Borde Cauce 4, Cerro Tronador, Diagonal Laguna 1, Avenida Limite Oriente 1, Avenida Volcán Osorno y Calle A; generándose un macro loteo, que incluye sus respectivas cesiones de áreas verdes, de equipamiento y las ya mencionadas vialidades correspondientes.

Que, en Informe agronómico para ZEUC (Zona de Extensión Urbana Condicionada) de acuerdo al Plan Regulador de Puerto Montt, se indica que las Series de Suelo en los lotes del proyecto, serían Puerto Octay (PX) y Alerce (AL). Dicho Informe, indica el uso actual en particular de la serie Alerce, lo siguiente:





*“Las áreas indicadas en el plano adjunto, corresponden a un suelo de topografía plana, del tipo Ñadi, de la Serie Alerce (AL), donde no se observa actividad agrícola, forestal o pecuaria.*

*La cubierta vegetal está representada principalmente por Juncus procerus; helechos de las especies Blechnum chilense (Costilla de Vaca), Gleichenia litoralis (Yerba Loza), Dichondra repens (Oreja de ratón); además es factible identificar las siguientes especies arbustivas: Gaultheria tenuifolia (Chaura), Ulex europaeus (Espinillo o Pica Pica), Tepualia stipularis (Tepú) y Berberis darwinii (Michay), entre otras.*

*En esta Área es posible encontrar zonas con pastos naturales de alta, mediana y baja calidad forrajera, como: Lotus uliginosus (Alfalfa Chilota) Taraxacum officinale (Diente de León), Cynodon dactylon (Chépica), Matricaria chamomilla (Manzanilla), Oxalis sp. (Vinagrillo) y Cardus acanthoides (Cardo Chileno), entre otros”.*

<sup>1</sup> Que los lotes denominados en el Anteproyecto, corresponden a 3-a (Rol 2191-160), 3-e (Rol 2191-164), 3-g (Rol 2191-166), 3-h (Rol 2191-167), 3-i (Rol 2191-168), 3-j (Rol 2191-169) y A (Rol 2211-40)



	 <p>FOTO 4: COMPOSICION BOTANICA SUELO ÑADI LOTES A, A 3A, 3E, 3G, 3H, 3I Y 3J.</p>  <p>FOTO 5: COMPOSICION BOTANICA SUELO ÑADI EN LOTES A, A 3A, 3E, 3G, 3H, 3I Y 3J.</p>	 <p>FOTO 6: COMPOSICION BOTANICA SUELO ÑADI EN LOTES A, A 3A, 3E, 3G, 3H, 3I Y 3J.</p>  <p>FOTO 7: COMPOSICION BOTANICA SUELO ÑADI EN LOTES A, A 3A, 3E, 3G, 3H, 3I Y 3J.</p>	
Imágenes N°7 : Informe Agronómico		Imágenes N°8 : Idem imagen 7	



- Que, respecto de la Modificaciones De Cauce (MDC) presentadas por la Inmobiliaria ante la Dirección General de Aguas del MOP en Mayo de 2021, para el proyecto habitacional “**Macro Valle Volcanes, Etapa 1**”, estero sin nombre, tanto en las Especificaciones Técnicas (ET) así como en la Memoria de Cálculo (MC), se indica que:

2430-MDC-ETT-Etapa 1 Estero Sin nombre:

Todas las obras anteriormente mencionadas nacen a consecuencia del proyecto de urbanización “Macro Valle Los Volcanes, etapa 1” ubicado en la comuna de Puerto Montt, Provincia de Llanquihue.

... “La construcción de las obras se deberá iniciar en los puntos de desagüe y continuar hacia aguas arriba, con el objeto de conseguir una mayor seguridad en la ejecución de la obra y lograr el desagüe gravitacional de las posibles aguas lluvias y de la eventual napa subterránea.

Las excavaciones a realizar se deben considerar en suelo tipo “III”, desde los 0 a los 2 metros de profundidad, sin necesidad de realizar agotamiento de napa.

Debido a la posible aparición de napa subterránea al momento de ejecutar las obras, se debe considerar realizar un agotamiento de napa mecánico a través de un equipo de bombeo. (lo resaltado es nuestro)

La clasificación de calidad del suelo, presencia de napa, ubicación de obras existentes, etc. señaladas en el presente Proyecto, sólo tienen carácter Informativo, debiendo el Contratista verificar la situación al momento de ejecutar los trabajos.

En los planos de Proyecto se han indicado, en los perfiles longitudinales y cortes transversales, además de la posición relativa de los colectores” .

2430-MDC-Memoria Etapa I Estero Sin nombre:

... “El presente proyecto dice relación con el estudio de Modificación de Cauce en el Estero Sin Nombre (Canal Principal), ubicado en el Sector Valle Los Volcanes. El Estero Sin Nombre es un cauce natural indicado en el Plan Maestro de Aguas Lluvias de Puerto Montt como elemento de la red de drenaje del sector Nororiental de la ciudad.

Las obras de modificación de cauce corresponden a una descarga de aguas lluvias regulada mediante un estanque de regulación (descarga norponiente al Estero Sin Nombre), la cual contemplan un pedraplén de protección para el lecho del cauce. Dichas obras permiten mantener la escorrentía natural del sector evitando de este modo agregar caudal adicional a los cauces.

También se genera un re-perfilamiento y limpieza del Estero Sin Nombre con una sección trapezoidal en tierra de ancho basal 1.5 m, altura 1.5 m y talud 1:1, además de 1 travieso mediante un cajón de hormigón prefabricado de 1.2x1.2 m de 19 metros de longitud” .



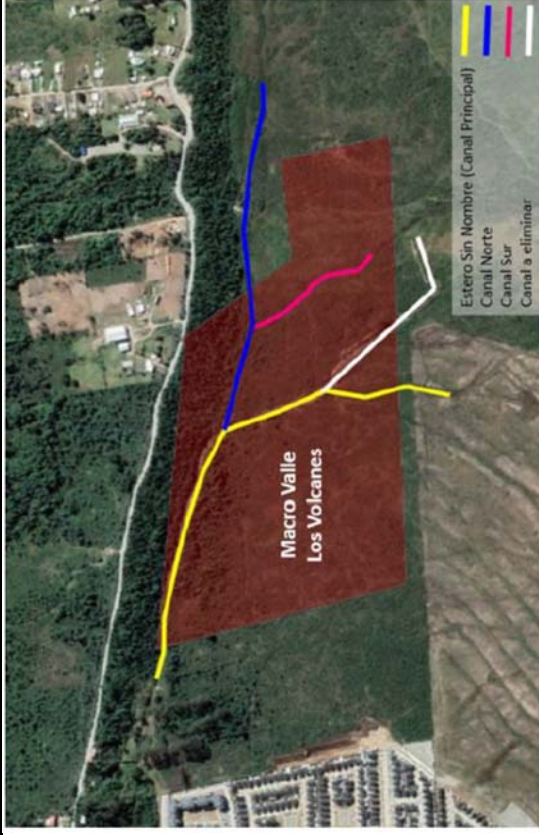


Figura 1: Esquema situación actual.

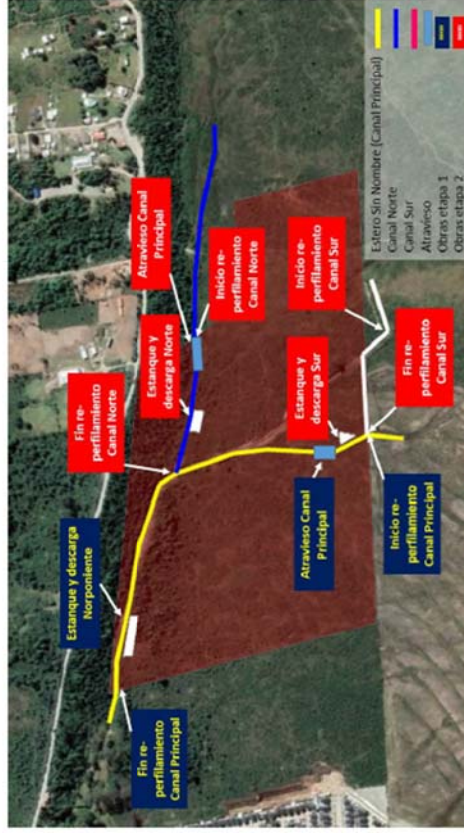


Figura 2: Esquema situación proyectada.

Imagen N°9: Modificación de cauce presentada ante la DGA



- Finalmente, la DGA mediante Resolución N°000412 del 30.09.2020, aprueba proyecto de modificación de cauce natural, a Inmobiliaria Rossan Ltda sobre las aguas superficiales y corrientes de un estero sin nombre, localizado en la comuna de puerto Montt Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos

- Así también, en el proyecto presentados por la Inmobiliaria ante la Dirección General de Aguas del MOP en Mayo de 2021, para el proyecto habitacional “**Macro Valle Volcanes, Etapa II**”, estero sin nombre, Canal Norte y Canal Sur, tanto en las Especificaciones Técnicas (ET) así como en la Memoria de Cálculo (MC), se indica que:

2430-MDC-EETT- Etapa 2 Estero sin nombre. Canal Norte y Canal Sur:  
Ídem proyecto 2430-MDC-EETT-Etapa 1

2430-MDC-Memoria-etapa 2, Canal Norte, Canal Sur y Canal interior:

Conforme a las condiciones existentes en el sector de proyecto, se proyectan dos descarga reguladas de aguas lluvias, una al canal Norte y otra al Canal Principal, en la que se construirá un muro de boca que permitirá evacuar las aguas lluvias . Además se realizará una limpieza y re-perfilamiento del Canal Norte en sección abierta y un traveso de 38 metros de longitud. En el caso del Canal Sur, el re-perfilamiento será en un tramo a sección abierta y en otro tramo a sección cerrada. Finalmente se proyecta la eliminación del Canal Interior.

Previo a los muros de descarga y como parte de la red secundaria, se proyectan dos estanques de regulación, que permite mantener las condiciones de escorrentía naturales del terreno, evitando de este modo descargar aguas lluvias adicionales a los cauces.

**D.** Que, revisado el portal del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), sobre si este proyecto ha obtenido alguna resolución por consulta de pertinencia, (Ver Anexo 6) se tiene que con fecha 12 de diciembre de 2022 mediante Resolución Exenta N°202210101636, se indica que “el proyecto “Modificación de Cauce Estero sin Nombre, Canal norte, Canal sur y Canal interior, sector Valle Los Volcanes”, está obligado a someterse al SEIA, en forma previa a su ejecución, a la luz de los antecedentes aportados por el señor Francisco Andrés Rossi Andrade en representación de Inmobiliaria Rossan Ltda. y a lo expuesto en el Considerando N°4, 5, 6 y 7 de la presente Resolución”. (lo resaltado es nuestro). Lo anterior, en virtud de la letra p) del artículo 3ero del Reglamento del SEIA (DS N°40/12), debido principalmente por el reconocimiento oficial del “Humedal de Valle Volcanes” que existía en esa fecha.

Por otro lado, la citada pertinencia también hace un análisis de la letra s). Al respecto indica lo que sigue: “Por otra parte, y al analizar el literal s) del art. 10 de la Ley N°19.300, indica que deben ingresar al SEIA: “Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”.

En la carta de consulta de pertinencia de ingreso al SEIA presentada por la Inmobiliaria Rossan Ltda. con fecha 18 de noviembre de 2022 no se analiza este literal, por ende, no se acredita que no se generarán las condiciones especificadas en el literal s) del art. 10 de la Ley señalada, ya que se ejecutarían obras dentro del humedal, sin tener la justificación de que no se han de provocar las alteraciones e implicancias enunciadas en el literal antes señalado.



Nada se indica en la carta consulta de pertinencia de ingreso al SEIA sobre si habrá una o más de las acciones que se detallan en el literal s) del art. 10 de la Ley N°19.300.

Sin perjuicio de lo anterior, respecto al literal s), cabe señalar que para que resulte procedente su análisis basta el reconocimiento material de humedal en función de sus características físicas y la verificación de su emplazamiento dentro del límite urbano -sin que resulte necesario contar con una declaración formal u "oficial" de la autoridad competente- presupuestos que concurren en el caso en comento. En cuanto al requisito de alteración de sus componentes y características ecológicas, las obras y actividades a desarrollar ocasionan, al menos, la alteración física del componente vegetacional e hídrico, que fuere utilizado como criterio de delimitación del humedal y que sirven de sustento para especies de fauna del área, **por lo que las actividades que se pretenden desarrollar se encuadran dentro de la tipología de ingreso a que se refiere el literal s) de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente. (lo resaltado es nuestro)**

**E.** Finalmente, es preciso indicar que se agregan este Informe las denuncias sectoriales que el Municipio de Puerto Montt con fecha 24 de junio del presente año ha hecho llegar a la Corporación Nacional Forestal (CONAF) y la Dirección General de Aguas (DGA), ambas de la Región de Los Lagos. En ellas, informan lo que sigue:

- Denuncia a CONAF: *"Empresa inmobiliaria se encuentra realizando labores de escarpe en terreno de humedal urbano. En el lugar existe presencia de la especie protegida Alerce, así como de tocones y raíces de ésta, los cuales están siendo removidos por maquinaria excavadora"*.
- Denuncia a DGA: *"Empresa inmobiliaria Rossan desarrolla faenas de escarpe en terrenos de su propiedad en denominado Humedal Valle Volcanes. Dentro de las intervenciones existe un atraveso al estero de descarga de la segunda laguna y que luego llega al estero la Paloma"*.

#### **Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación:**

En el presente apartado de análisis, se describen las Tipologías eventualmente aplicables a la construcción del proyecto inmobiliario, y además la afectación al entorno.

#### **I. Artículo 8° Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente ("LGBMA"):**

1. "Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley (...)"

#### **II. Tipología h).**

1. Según establece el Art. 10 de la LGBMA los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

*h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*



2. Por su parte, la letra h.1) del Artículo 3 del R-SEIA, establece que deben someterse al "SEIA", los siguientes proyectos y actividades:
    - h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:
      - h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o
    3. Para efectos de constatar la existencia de zona zonas declaradas latentes o saturadas se revisó la información relativa a los Planes de Prevención y/o de Descontaminación Ambiental ("PPDA"), disponible en el link <http://snifa.sma.gob.cl/v2/Instrumento/Tipo/4>.  
De lo anterior, en la Región de Los Lagos, actualmente se encuentra sólo vigente el "Plan de Descontaminación Atmosférica para la comuna de Osorno" ("PDA Osorno"), amparado por el D.S. MMA N° 47/2015. Sin embargo, actualmente se encuentra vigente la Res. Ex. N° 148/2021 del Ministerio del Medio Ambiente, que da inicio a la elaboración del plan de descontaminación atmosférica para la comuna de San Pablo, y para la Macrozona centro-norte, Región de Los Lagos, en la cual se define que se aplicará dentro de los límites geográficos correspondientes a las zonas saturadas<sup>2</sup>, la que incluye una porción de la comuna de Puerto Montt.
    4. Conforme a los antecedentes revisados, es posible establecer que el área del loteo, dan cuenta de un Proyecto Inmobiliario, en el cual se presenta como un **Anteproyecto que corresponde a un loteo en el sector Valle Volcanes, Comuna de Puerto Montt, de 30,11 hectáreas, dentro de las cuáles se quiere desarrollar un proyecto inmobiliario, y se ubica en una Expansión Urbana condicionada Residencial (PRC 2009), por lo que existen indicios suficientes que permitan configurar la causal de ingreso estipulada en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra h.1) del RSEIA.**
- III. Tipología p).**
1. En base a lo establecido en el Art. 10 de la "LGBMA", los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al "SEIA", son los siguientes:
    - p) *Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.*  
(Énfasis agregado).
  2. Por su parte, la letra p) del Artículo 3° del R-SEIA, establece que deben someterse al "SEIA" los siguientes proyectos y actividades:

<sup>2</sup> Fijadas en el artículo único del D.S. MMA N° 24/2020, que "Declara zona saturada por material particulado MP<sub>2,5</sub> como concentración de 24 horas, a la comuna de San Pablo, de la Región de Los Lagos y a la macrozona centro-norte de la Región de Los Lagos".





p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

- Ahora bien, dado que el proyecto en cuestión se ubica al interior del Humedal Valle Volcanes, se debe definir su potencial ingreso al SEIA. Es importante señalar que, según consta en expediente del Tercer Tribunal Ambiental (3TA), (rol-10-2022) en este Humedal se reclamó el proceso de declaratoria de oficio que llevó adelante el MMA, por lo que según Sentencia del Tercer Tribunal Ambiental, de fecha 30 de mayo de 2024, se anuló la RE N°1408 del 14 de diciembre de 2021 del Ministerio del Medio Ambiente, que reconocía como Humedal Urbano, al Humedal Valle Volcanes. (ROL-10-2022, acumulada a R-13-2022, R-17-2022, R-16-2022, R-19-2022 y R-20-2022).

3. Finalmente, dado que el proyecto se emplaza en un Humedal donde se ha anulado su declaratoria, **no existen indicios para configurar la causal de ingreso de la Tipología p).**

#### IV. Tipología s).

1. En base a lo establecido en el Art. 10 de la "LGBMA", los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al "SEIA", son los siguientes:

s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.

a. Que, en relación al proyecto fiscalizado se puede indicar que, la Inmobiliaria Rossan Ltda, se encuentra realizando obras de despeje de vegetación, escarpado del terreno, movimientos de tierra, intervención de cauce y extracción de tocones de alerce, desconociéndose a la fecha el proyecto que en definitiva se desea desarrollar en esa zona. Sin embargo, según lo antecedentes presentados por la inmobiliaria ante la Municipalidad, es factible determinar que el proyecto en sí, es el desarrollo de un **Proyecto Inmobiliario, en este caso un Loteo**, debido además que según el Plan regulador vigente (2009) esta área esta zonificada como de Expansión Urbana condicionada Residencial.

Siendo así, las cosas es necesario indicar que habiendo constatado actividades que propician la construcción de proyectos inmobiliarios, esto es, que existen movimientos de tierra, despeje de vegetación, intervenciones en cauce, remoción de tierra y escarpe, así como la extracción de tocones de alerce y destrucción de vegetación en estado de conservación, que conducen a la materialización de un proyecto, donde se aprecia intervención sobre el Humedal Valle Volcanes, el cual se encuentra inventariado por el Ministerio del Medio Ambiente (MMA). En su descripción, se establece que es un **Humedal Continental, Palustre, Emergente, Turbera, de 93,24 ha. (lo resaltado es nuestro)** Fuente: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/>

Que, de la información pública del Ministerio del Medio Ambiente en el inventario, el polígono del Humedal Valle Volcanes, **permite constatar que los trabajos de escarpe y despeje de vegetación, así como la intervención de un cauce se encuentra sobre el humedal, vale decir los lotes (Rol) 2191-164, 2191-166, 2191-167, 2191-168, 2191-169, y 2211-40.** En efecto, el día de la inspección 24 de junio de 2024, la intervención era al menos de **aproximadamente 5,5 has. (lo resaltado es nuestro), mientras que al día 10 de julio la intervención era de 12,2 has aproximadamente.**



- b. Que, este Humedal se encuentra inventariado por el MMA, por cuanto es un ecosistema, cuenta con la presencia del **Sapito de cuatro ojos (Pleurodema thaul)**, **la que se encuentra Casi amenazada (NT) y de Alerce (Fitzroya cupressoides), que se encuentra En peligro**. Por otra parte, este ecosistema constituye un espacio de alto valor patrimonial para los habitantes de la ciudad, además de ser el hábitat de diversas especies de flora, fauna y vida silvestre.
- c. Que, de acuerdo al **criterio sostenido en la letra s), es necesario indicar que las intervenciones ejecutadas por el proyecto inmobiliario se emplazan sobre el humedal de Valle Volcanes**, y que la ejecución de las obras, como movimientos de tierra, escarpe, despeje de vegetación, extracción de tocones entre otros, significan una alteración física a los componentes abióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos del humedal.
- d. Tal como se muestra en las imágenes capturadas en la actividad de inspección de junio de 2024, el proyecto **ya ha generado una alteración física de los componentes bióticos, las interacciones y los flujos ecosistémicos sobre parte del “Humedal Valle Volcanes”, lo cual se identifica a través de una pérdida directa de la superficie vegetal, del suelo existente en el lugar, así como los flujos superficiales de agua**.
- e. De forma específica, se ha constatado una **alteración física del suelo y de la flora del humedal**. Se observó un **despeje y corta de vegetación, escarpe, movimientos de tierra, intervención en cauce, extracción de tocones de alerce, en una superficie de unas 10 ha, la cual fue corroborada en inspección del 10 de julio de 2024** . Además, **remoción de tierra y acopio de ésta** que dan cuenta de una saturación del suelo, pues en el escarpe realizado, existían zonas de anegamiento. Los hechos anteriores, implican no sólo una alteración del componente ambiental, suelo y flora, sino también de las interacciones ecosistémicas que de éste se derivan.
- f. Lo anterior, infiere una afectación a la **fauna del humedal, pues las intervenciones en el humedal** inciden de manera indirecta en la **alteración de zonas donde se presentan distintas especies de fauna**, en especial las especies anfibias y aves principalmente.
- g. Por otra parte, es también factible de presumir que **la alteración del medio acuático, pues afecta a las especies que se desenvuelven en dicho ecosistema, en este caso el cauce donde desagua la Parque laguna II y desemboca en el estero La Paloma**. Es más, **las intervenciones de las aguas del sector, como para evacuar las aguas lluvias y drenar el Humedal, obviamente muestran una potencial afectación en el suelo, subsuelo, plantas y especies del humedal**.
- h. En este aspecto desarrollamos a través del Equipo de Geo información del Departamento de Seguimiento Ambiental (DSI) un mapa para la red de drenaje utilizando un modelo digital de elevación (DEM), Alos Palsar de 12.5 metros de resolución espacial con fecha: 04 de febrero de 2011. Como se aprecia en la imagen, la red de drenaje pasa por dos zonas del polígono intervenido. En esta zona al agua superficial escurre desde sur a nor-oeste, hacia el estero La Paloma.



## Red de drenaje - Humedal Valle Volcanes

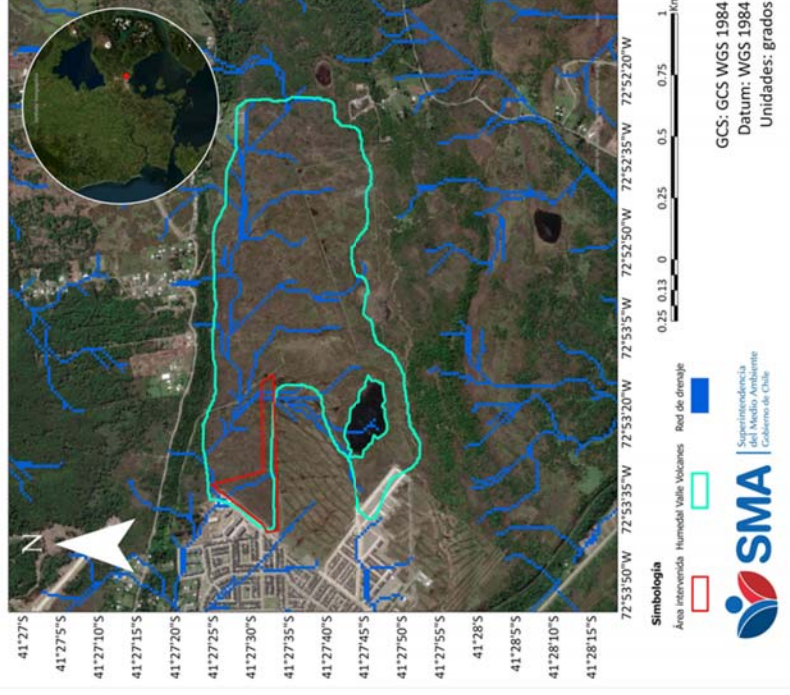


Imagen N°10: Red de drenaje del Humedal Valle Volcanes, incluyendo zona intervenida por el proyecto.

- i. Finalmente, se hace presente que el avance de este proyecto, es susceptible de continuar afectando el Humedal y en consecuencia producir un **deterioro y menoscabo del suelo y de la flora y fauna de éste**, a partir de la **disminución del agua y extracción de tierra y de vegetación**, de emisión de **contaminantes atmosféricos** (polvo y gases), de las **emisiones de ruido** (máquinas excavadoras, equipos, movimientos de tierra, y flujo de vehículos) de la **generación de residuos**, de la **remoción de vegetación**, de la **alteración del paisaje y de los servicios ecosistémicos que provee el humedal**.



j. A partir de todo lo anterior, se verifica entonces una intervención directa ~~de~~ el "Humedal Valle Volcanes", que ya ha generado y es susceptible de continuar generando los efectos ya mencionados. Precisamente, por las intervenciones en los lotes (rol) 2191-164, 2191-166, 2191-167, 2191-168, 2191-169, y 2211-40, con las consecuentes implicancias en la afectación de este ecosistema.

Por todo lo anterior, existen **indicios suficientes que se configura en causal de ingreso por dicha Tipología**, esto pues el citado proyecto inmobiliario se emplaza al interior del Humedal Valle Volcanes.





**Registros**

features:OBJECTID	662981
features:COD_HUMEDA	AUX-932
features:NOM_HUMDET	Sin Información
features:NOM_HUMMASTER	Sin Información
features:ORDEN_1	CONTINENTALES
features:ORDEN_2	PALUSTRES
features:ORDEN_3	EMERGENTES
features:ORDEN_4	TURBERAS
features:ORDEN_5	TURBERA EXPLOTADA
features:HECTAREAS	93.23707728
features:H.LIMITURBANO	71.96074993

---

**Imagen 11 .** **Fecha:** -----

**Descripción del medio de prueba:** Imagen Google Earth del Humedal Valle volcanes. Inventario MMA (93.23 has)



**Imagen 11 .**

**Fecha: -----**

**Descripción del medio de prueba:** Imagen Google Earth con Polígono en azul con la intervención de la Inmobiliaria Rossan al día 24.06.2024, con un total de 5.5 has aproximadamente.



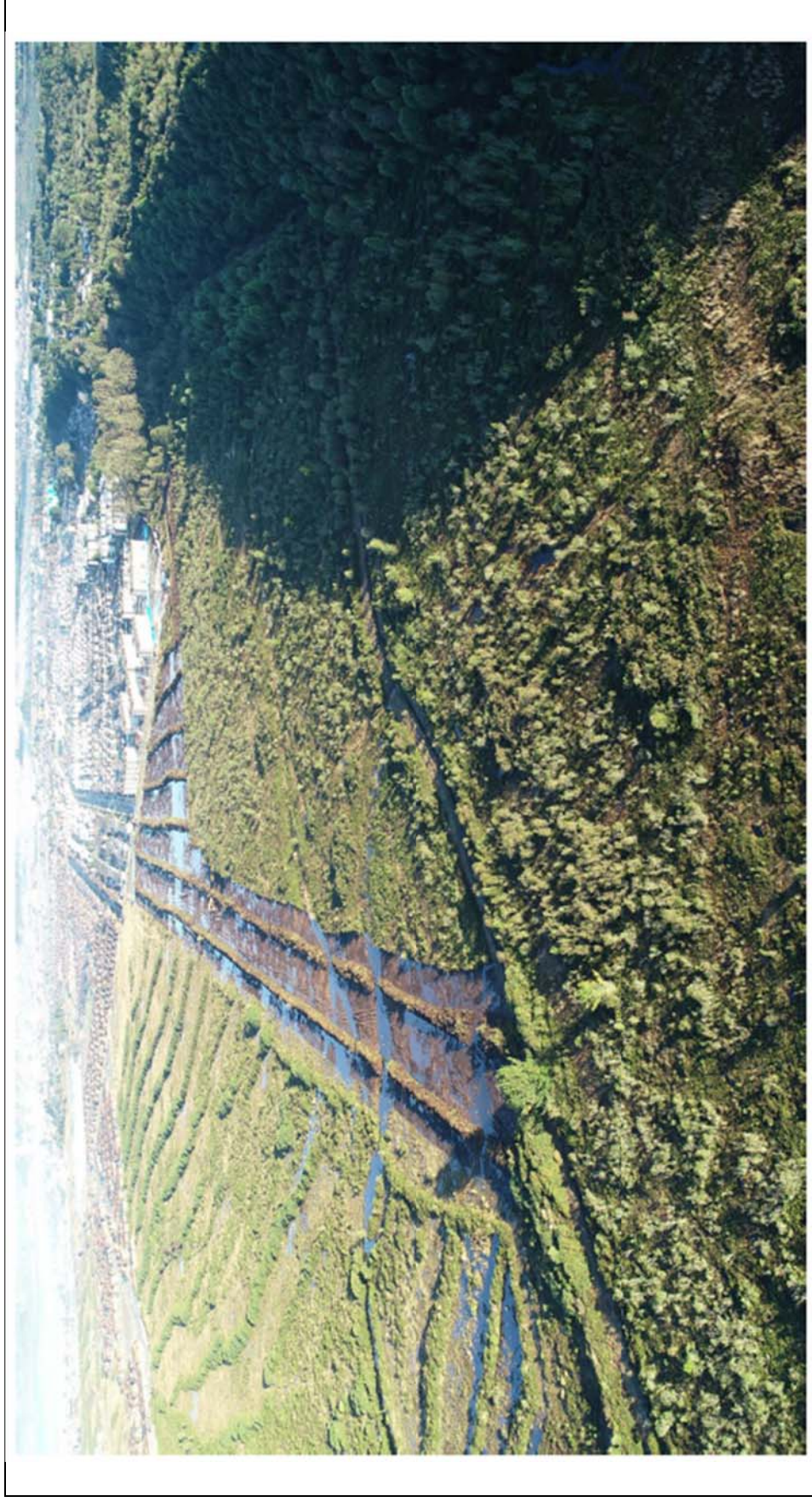


**Imagen 12.**

**Descripción del medio de prueba:** Imagen Google Earth CON Polígono en blanco con borde amarillo con la intervención de la Inmobiliaria Rossan al día 10.07.2024, con un total de 12,2 has aproximadamente

**Fecha:** -----





**Fotografía 1.**

**Fecha:** 24.06.2024

**Descripción del medio de prueba:** Foto área del área intervenida (5,5 has)





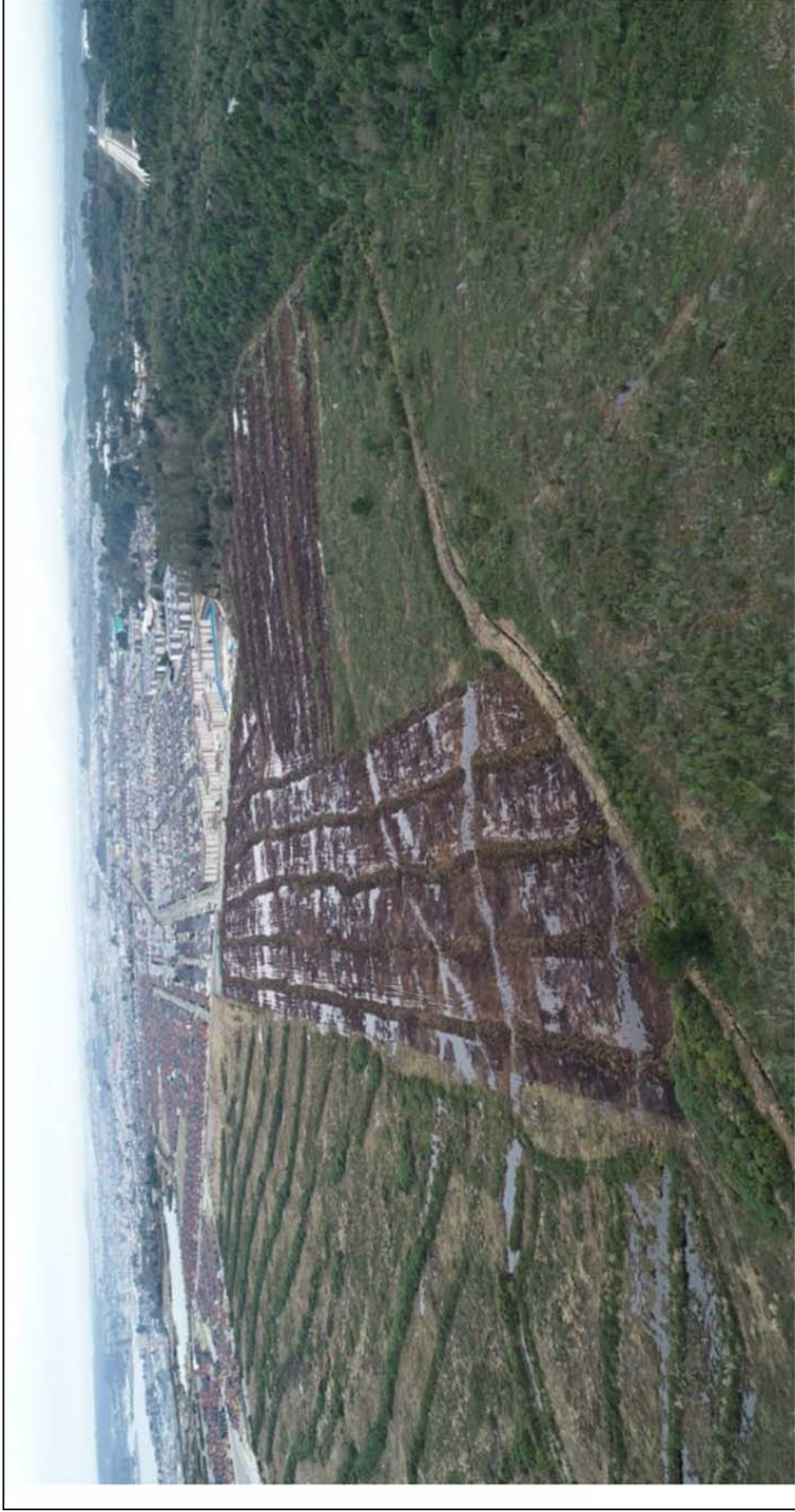


**Fotografía 2.**

**Fecha:** 24.06.2024

**Descripción del medio de prueba:** Foto Area intervención cauce del estero sin nombre, desagüe de la Laguna Parque II.







**Fotografía 3**

**Fecha:** 10.07.2024

**Descripción del medio de prueba:** Foto área del área total intervenida (12.2 has)



 <p><b>Fotografía N°4:</b> Se observa excavadora realizando trabajo de escarpe del terreno.</p>	 <p><b>Fotografía N°5</b> Otra de las franjas abiertas en el humedal de 20 m aprox de ancho por 150 m de largo aprox. Se observa el total despeje de la vegetación del Humedal.</p>
<p><b>Fecha:</b> 24.06.2024</p>	<p><b>Fecha:</b>24.06.2024</p>





**Fotografía N°6**  
Extracción tocones de alerce

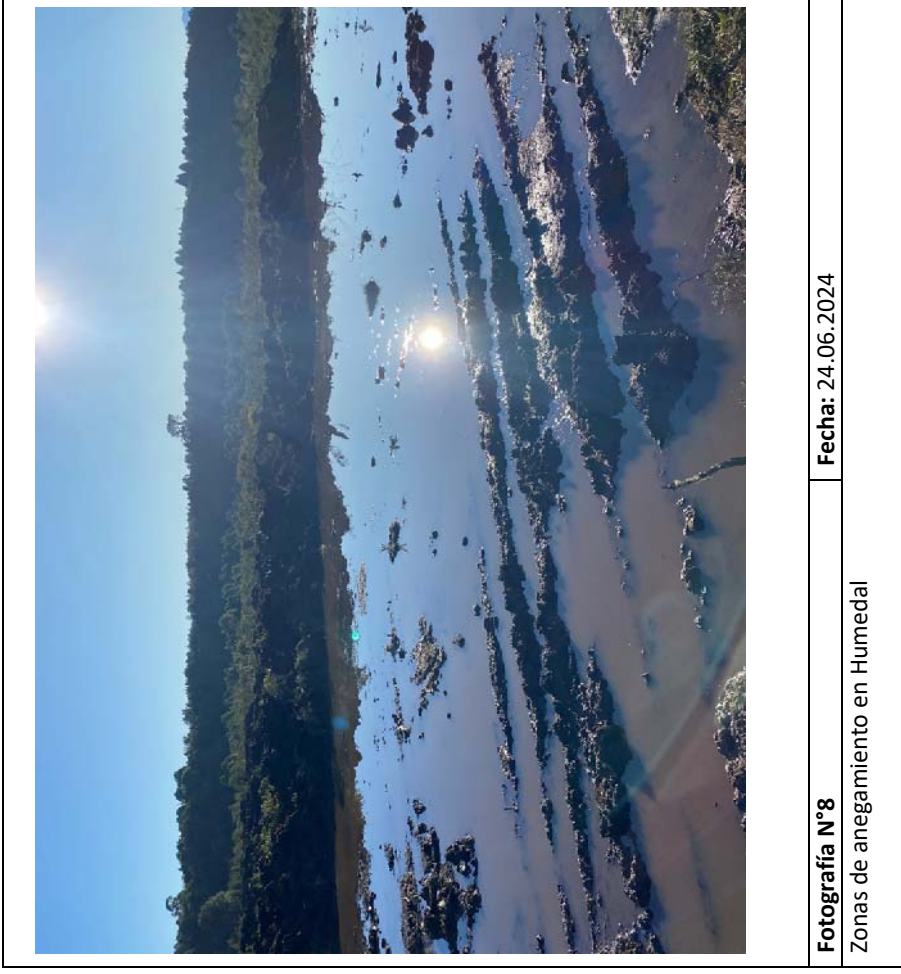
**Fecha:** 24.06.2024



**Fotografía N°7**  
Vegetación Hidrófila. Se observa Yerba Loza

**Fecha:** 24.06.2024







**Fotografía N°8**

Zonas de anegamiento en Humedal

**Fecha:** 24.06.2024



	
<b>Fotografía N°9:</b>	<b>Fecha:</b> 10.07.2024
<b>Fotografía N°10:</b> Intervención Cauce Estero sin nombre	

### 5.1.2 Afectación Ambiental al Humedal Valle Volcanes

<b>Número de hecho constatado:</b> 1	<b>Estación N°:</b> 3 y 4
<b>Documentación Revisada:</b> ID 2 y 4.	
<b>Hecho(s) constatado(s):</b> Fiscalización del 24.06.2024	
<b>Estación 2:</b> Se observa que han realizado escarpe y despeje de la vegetación, en un total de 7 franjas, cada uno de unos 20 metros de ancho. En tres de ellas la franja se extiende por unos 500 de largo aproximadamente, y en las otras 4 que se encuentran más al norte del predio, llegan a los 150 mts aprox., de largo. Por las condiciones de anegamiento del terreno, no es posible fiscalizar la totalidad del predio. Sin embargo, mediante observación con dron, se puede visualizar que estas 3 franjas, llegaron hasta el borde de una canalización y de un estero que proviene de una de las lagunas al interior del humedal, y que desemboca en el estero La Paloma.	



Con drone se observa intervención en canal que proviene de laguna al interior del humedal, denominada Parque Laguna II.

El material escarpado es acopiado a los costados formando montículos de una altura aprox. de 2 metros. Se observa en el material acopiado la presencia de tocones de alerce removidos y trozos de tocones, también se observa vegetación removida como mirtáceas, helechos (pinque y costilla de vaca), chaura, junquillos, yerba loza, etc., típica de los humedales de esta zona.

#### Fiscalización del 10.07.2024

**Estación 3:** Se inicia el recorrido, desde el sector norte del humedal en el terreno que colinda con la empresa Pocuro. Aquí se procede a tomar fotografías y georreferenciar vegetación hidrófila, entre ellas se constata presencia de “costilla de vaca”, “yerba loza”, “junquillo”, “helechos”, “chaura”, etc y “musgo”. Se constata una serie de franjas con despeje de vegetación y acumulación del escarpe en hileras.

**Estación 4:** Posteriormente, se recorre por el sector Sur el humedal, hasta llegar al sector del Estero Sin Nombre (desagüe de la Laguna Parque II) donde se toman nuevamente fotografías y se georreferencia vegetación hidrófila. Al llegar al estero, se observa que este fue intervenido con las maquinarias utilizadas para realizar el escarpe y movimiento de tierra. Se constatan una serie de franjas de terreno despejadas, e hileras con la vegetación y suelo acopiado. En la inspección, se observa en varios lugares donde se realizó el escarpe, tocones y raíces de alerce.

El SERNAGEOMIN por su parte, inspecciona algunos puntos del Humedal evaluando la existencia de Turba.

#### **Resultado (s) examen de Información:**

El siguiente apartado, tiene la finalidad visibilizar la afectación de que la citada intervención ha tenido en el Humedal Valle Volcanes, los Riesgos Ambientales asociados a esta intervención y su importancia.

- A. En el marco de lo establecido en el Reglamento de la Ley N°21.202, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos, el Ministerio del Medio Ambiente, ha identificado e inventariado al humedal urbano “Humedal Valle Volcanes” de la ciudad de Puerto Montt.  
El humedal Valle Volcanes, corresponde a un humedal urbano, con una superficie de 93,4 hectáreas, ubicado dentro de los límites urbanos oficiales, establecidos en el instrumento de planificación vigente, Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.
- B. Según la ficha técnica presentada en su oportunidad por el Ministerio del Medio Ambiente, para su declaratoria, la estructura vegetacional es de matorrales denso y semi denso, con presencia importante de bosque nativo, **en el cual existen algunos ejemplares de Alerce (Fitzroya cupressoides)**. Se compone de dos lagunas conectadas en forma intermitente conforme al flujo de la cuenca, con un paño importante de vegetación hidrófila a su alrededor, destacando Blechnum chilensi “Costilla de Vaca” (especie helófila, anfibia), Carex magellanica (especie helófila, herbácea, glicófila), Blechnum penna-marina (especie helófila, herbácea, glicófila) entre otras. Existe un pequeño desnivel entre las lagunas o espejos de agua, lo que hace que el flujo vaya desde poniente a oriente. También se visualizan algunos sectores con Musgo pompón (Sphagnum sp).

Principales especies presentes en el humedal son :



- **Aves:**  
Correspondiente a el grupo más predominante dentro humedal, encontrando especies como Garza grande (Ardea alba), Garza chica (Egretta thula), Tagua (Fulica 647 armillata), Queltehue (Vanellus chilensis), Gaviota dominicana (Larus dominicanus), Jote cabeza roja (Cathartes aura), Jote cabeza negra (Coragyps atratus), Tiuque (Phalacrocorax chilensis), Nuco (Asio flammeus), Picaflor chico (Sephanooides sephanooides), Churrete (Cinclodes patagonicus), Chucao (Scelorchilus rubecula), Churrín del sur (Scytalopus magellanicus), Cachudito (Anairetes parulus), Diucón (Xolmis pyrope), Chercán (Troglodytes aedon), Zorzal (Turdus falcklandii), Cometocino patagónico (Phrygilus patagonicus). De las aves presentes solo la Bandurria (Theristicus melanopsis) se encuentra calificada como vulnerable respecto a la Ley de caza y Preocupación menor según RCE.
  - **Mamífero:**  
Solo se logró identificar presencia de Zorro (Lycalopex sp.) • Roedores: Se aprecian especies como Ratón de cola larga (Oligoryzomys longicaudatus), Ratoncito de pelo largo (Abrothrix longipilis) y Ratoncito oliváceo (Abrothrix olivaceus).
  - **Íctica:**  
Puye (Galaxias maculatus).
  - **Anfibio:**  
Se identifico la especie Sapito de cuatro ojos (Pleurodema thaul), la cual se halla Casi amenazada (NT) respecto al RCE (DS 41/2011 MMA).
  - **Introducidas:**  
Conejo (Oryctolagus cuniculus).
- Flora:**
- **Nativa:** Canelo (Drimys winteri), Tepu (Tepualia stipularis), Arrayán (Luma apiculata), Luma (Amomyrtus luma), Fuique (Lomatia ferruginea), Chaura (Gaultheria mucronata), Calafate (Berberis microphylla), Michay (Berberis montana), Ulmo (Eucryphia cordifolia), Murta (Ugni molinae), Junquillo (Juncus sp.), Costilla de vaca (Blechnum chilense), Vautro (Baccharis sp.), Pinque (Blechnum penna-marina), Yerba loza (Dicranopteris squamulosa), Tres cantos (Baccharis sagittalis), Musgo pompón (Sphagnum sp.), Breutelia (Breutelia subplicata), entre otras. Destacando ejemplares de Alerce (Fitzroya cupressoides), el cual se encuentra En peligro según el RCE.
  - **Introducida:**  
Pudiéndose encontrar principalmente Espinillo o Chacay (Ulex europaeus).
  - **Servicios ecosistémicos provistos por el humedal:**
    - Producción primaria, ciclo de nutrientes, fotosíntesis, agua, suelo, recursos genéticos.
    - Provisión de recursos como plantas medicinales.
    - Regulación hídrica y del clima (Captación de CO2), contribuyendo a la calidad del aire.
    - Provisión de hábitat para especies de flora y fauna, vida silvestre. Destacando la presencia de ejemplares amenazados como el Alerce (Fitzroya cupressoides).





- Sociocultural:
  - Contribuye a la identidad, recreación e inspiración, investigación, educación. - Cosmovisión: Valor espiritual y religioso para pueblos originarios.
  - Amenazas que afectan el humedal
  - Desarrollo inmobiliario y construcción de canales de drenaje.
  - Movimiento de tierra.
  - Presencia de especies domésticas (Perros y gatos).
  - Presencia especies exóticas invasoras como Espinillo (*Ulex europaeus*) y Conejo (*Oryctolagus cuniculus*).

C. Que, en las inspecciones realizadas durante los días 24.06.2024 y 10.07.2024, se pudo constatar el despeje de la vegetación, en especial la vegetación hidrófila, así como la extracción de tocones y raíces de Alerce (*Fitzroya cupressoides*). Para identificar las especies, se realizaron recorrido tanto por la parte intervenida, así como por sus alrededores que no fueron intervenidos, ambas dentro del polígono del Humedal Valle Volcanes.

Las especies identificadas en ambas actividades fueron las siguientes:



Nombre Común	Nombre Científico
Chaura	<i>Gaultheria mucronata</i>
Junquillo	<i>Juncus sp.</i>
Costilla de vaca	<i>Blechnum chilense</i>
Pinque	<i>Blechnum penna-marina</i>
Yerba Loza	<i>Dicranopteris squamulosa</i>
Tres cantos	<i>Baccharis sagittalis</i>
Musgo pompón	<i>Sphagnum sp.</i>

D. Que, lo anterior se vuelve absolutamente relevante debido a que queda de manifiesto, que el lugar donde intervino la inmobiliaria es un Humedal, según la definición de ésta entendiéndose por tales, en concordancia con la definición de la Convención de Ramsar, a "todas aquellas extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los seis metros y que se encuentren total o parcialmente dentro del límite urbano".





	
<b>Fotografía N°11</b> Yerba loza	<b>Fotografía N°12</b> Pinque
<b>Fecha:</b> 10.07.2024	<b>Fecha:</b> 10.07.2024

	
<b>Fotografía N°13</b> Costilla de vaca	<b>Fotografía N°14</b> Musgo
<b>Fecha: 10.07.2024</b>	





**Fotografía N°15**

**Fecha: 10.07.2024**

Junquillo



**Fotografía N°16**

**Fecha: 10.07.2024**

Chaura



**Imagen N°13**

Imagen Google Earth con posición de la vegetación Hidrófila identificada en Humedal Valle Volcanes en inspección del 10.07.2024



## 6 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental y posterior examen de información, consideró la revisión de los antecedentes entregados por la empresa, pudiendo concluir que existen indicios que configuran causales de ingreso al SEIA por la siguiente Tipología:

Conforme a los antecedentes revisados, es posible establecer que el área del loteo, dan cuenta de un Proyecto Inmobiliario, en el cual se presenta como un Anteproyecto que corresponde a un loteo en el sector Valle Volcanes, Comuna de Puerto Montt, de 30,11 hectáreas, dentro de las cuáles se quiere desarrollar un proyecto inmobiliario, y se ubica en una Expansión Urbana condicionada Residencial (PRC 2009), por lo que existen indicios suficientes que permitan configurar la causal de ingreso estipulada en la **letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra h.1) del RSEIA**.

Por otra parte la **letra s) del artículo 10 de la Ley 19.300**, señala que ingresan al SEIA la "Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie."

Aquí es dable señalar que el proyecto en cuestión realizó el despeje de vegetación, la intervención de cauces, y extracción de tocones de alerce, entre otros, lo que ha significado una alteración física a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos del humedal. De forma específica, se constató una alteración física del suelo y de la flora del humedal, en una superficie de unas **12,2 ha aproximadamente**, la cual fue corroborada en inspección del 10 de julio de 2024.

A modo de complementar este último párrafo señalar que Inmobiliaria Rossan Limitada hizo caso omiso de la detención de paralización indicada por la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt con fecha 19 de junio de 2024, y que en la primera actividad de fiscalización levantada en conjunto con la citada Municipalidad el grado de avance de los trabajos abarcaba ya 5,5 hás y que solo con la dictación de la medida pre-procedimental emitida por la SMA con fecha 28 de junio de 2024 a través de la Resolución Exenta N° 1026, previa autorización del Tercer tribunal Ambiental, los trabajos fueron detenidos totalizando una intervención de 12 hás app.



## 7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental
2	Respuesta de Inmobiliaria Rossan Ltda
3	Correos electrónicos Municipalidad de Puerto Montt (denuncias y kmz)
4	Archivo Anteproyecto Loteo DOM
5	Paralización DOM
6	Pertinencia SEA
7	Fotos

