

DGP

**DICTAMEN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
SANCIONATORIO ROL D-151-2024, SEGUIDO EN
CONTRA DE INMOBILIARIA ROSSAN LTDA.**

I. MARCO NORMATIVO APLICABLE

1° En la elaboración del presente Dictamen, se ha tenido como marco normativo aplicable el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “LBGMA” o “Ley N°19.300”); la Ley N°19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado (en adelante, “LBPA”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); el Decreto con Fuerza de Ley N°3, del año 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija la planta de la Superintendencia del Medio Ambiente 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, y sus modificaciones posteriores; la Resolución Exenta RA 119123/152/2023, de 30 de octubre de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra jefatura de la División de Sanción y Cumplimiento; la Resolución Exenta N°85, de 22 de enero de 2018, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que aprueba el documento “Bases Metodológicas para la Determinación de Sanciones Ambientales, actualización”; y 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.

2° De conformidad con lo establecido en el artículo 53 de la LOSMA, mediante el presente acto, este fiscal instructor emite dictamen con propuesta de absolución o sanción, según se expresará, respecto del hecho infraccional imputado en el presente procedimiento sancionatorio.

**II. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO INFRACITOR
Y DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN
AMBIENTAL DE COMPETENCIA DE LA
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO
AMBIENTE**

3° El presente procedimiento administrativo sancionatorio, Rol D-151-2024, se inició con fecha 18 de Julio de 2024, mediante la formulación de cargos en contra de Inmobiliaria Rossan Ltda. (en adelante e indistintamente, “Rossan”, “el titular” o “la empresa”), Rol Único Tributario 76.392.616-8, titular de la unidad fiscalizable “Inmobiliaria Rossan Ltda - Humedal Valle Volcanes” (en adelante, “la UF”), que se encuentra localizada en calle Cerro Tronador S/N, sector Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

4° La referida unidad fiscalizable se asocia a obras de acondicionamiento de terreno, consistentes en acciones de despeje de vegetación, escarpado de terreno, movimientos de tierra, extracción de tocones de alerce e intervención de cauces, ejecutadas al interior de los lotes identificados con roles 2191-164 (Lote 3-E), 2191-166 (Lote



3-G), 2191-167 (Lote 3-H), 2191-168 (Lote 3-I), 2191-169 (Lote 3-J), 2211-40 (Lote A) y 2191-107 (Lote A), emplazados en el sector Valle Volcanes de la comuna de Puerto Montt.

Figura 1. Ubicación de la Unidad Fiscalizable



Fuente: Imagen satelital extraída de Google Earth Pro, registro de fecha 3 de octubre de 2025.

5° En cuanto a la zonificación del área intervenida, las obras ejecutadas se emplazan mayoritariamente al interior de una zona de extensión urbana residencial, asignada como ZEUC-1 en el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt¹ (en adelante, “PRC”), donde se admiten los usos de suelo residencial, equipamiento y actividades productivas². En lo que respecta específicamente a las obras de intervención de cauce, estas se ejecutaron en una zona asignada como Cauce Natural (CN)³ en el PRC, donde se autoriza únicamente la instalación de estructuras de carácter temporal, como ferias artesanales, teatros al aire libre y otros similares.

III. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO ROL D-151-2024

A. Denuncias

6° En el presente procedimiento se abordaron las denuncias incorporadas en la siguiente tabla:

¹ Promulgado por Resolución N° 124, de 20 de octubre de 2009, del Gobierno Regional de Los Lagos, y su respectiva enmienda, promulgada por Decreto N° 13.945 de la I. Municipalidad de Puerto Montt.
² Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal Puerto Montt (2008), p. 62
³ “Zona constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales de riesgo por inundación, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener el escurrimiento de las aguas en áreas urbanas”. Ordenanza Local del PRC de Puerto Montt, p.88



Tabla 1. Denuncias consideradas en el procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024

N°	ID	Fecha de ingreso	Denunciante	Materias denunciadas
1	259-X-2024	18-06-2024	Pablo Andrés Triviño Vargas	Ejecución de trabajos de escarpe en terrenos de alta fragilidad ambiental, con presencia de ejemplares de alerce. Afectación del Humedal Valle Volcanes.
2	261-X-2024	25-06-2024	Agrupación por los Humedales y entornos naturales Gayi	Alteraciones graves al humedal Valle Volcanes producto de la ejecución de obras mediante utilización de maquinaria pesada para la remoción total de cubierta vegetal, aperturas de drenaje y modificaciones de cauce, sin la correspondiente evaluación ambiental y permisos sectoriales. Afectación de turbera. Corta de bosque nativo.
3	265-X-2024	30-06-2024	Agrupación por los Humedales y entornos naturales Gayi	Continuidad de obras de remoción de cubierta vegetal, apertura de drenajes y modificaciones de cauce en humedal Valle Volcanes, sin la correspondiente evaluación ambiental y permisos sectoriales. Aumento en la superficie afectada del humedal producto de las obras ejecutadas por Inmobiliaria Rossan Ltda.

Fuente: Elaboración propia en base a Res. Ex. N°1/Rol D-151-2024

7° Conforme con lo dispuesto en el artículo 21 de la LOSMA, cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental. En el evento de que producto de tales denuncias se iniciare un procedimiento sancionador, el denunciante tendrá para todos los efectos legales la calidad de interesado en dicho procedimiento. Por consiguiente, en la FDC se otorgó a los denunciantes la calidad de interesados en el presente procedimiento.

B. Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente

B.1. Informe de fiscalización ambiental

a) *Informe de Fiscalización DFZ-2024-2112-X-SRCA*

8° Con fecha 24 de junio de 2024, a raíz del ingreso de denuncias ciudadanas por obras de intervención a humedales en el sector Valle Volcanes, una funcionaria fiscalizadora de esta Superintendencia, junto a funcionarios de la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos y la Municipalidad de Puerto Montt, concurrieron al lugar de



emplazamiento de la UF para efectuar una actividad de inspección ambiental. En dicha actividad, se constató la presencia de maquinaria pesada que se encontraba desarrollando labores de escarpe y despeje de vegetación en un terreno que presentaba condiciones de anegamiento, abarcando un total de siete franjas de aproximadamente 2 metros de ancho cada una. Además, se advirtió la ejecución de obras de intervención de un estero proveniente desde la laguna “Parque Laguna II” y el acopio del material escarpado en montículos al interior de las franjas, donde se encontraba acumulada la vegetación extraída, identificándose tocones de alerce removidos y vegetación asociada a humedales, incluyendo mirtáceas, junquillo, yerba loza y especies de helechos, tales como pinque y costilla de vaca.

9° Posteriormente, con fecha 10 de julio de 2024, funcionarios de esta Superintendencia, del Servicio Nacional de Geología y Minería (en adelante, “SERNAGEOMIN”) y la Municipalidad de Puerto Montt, concurren al lugar de emplazamiento de la UF para realizar una nueva actividad de inspección ambiental. Asimismo, al momento de la fiscalización se hizo presente personal de Carabineros de Chile, de la Subcomisaría de Reloncaví, informando de las rondas periódicas que realizan en el lugar para verificar el cumplimiento de la medida provisional de detención de obras ordenada a la empresa.

10° Con fecha 15 de julio de 2024, la División de Fiscalización derivó a la División de Sanción y Cumplimiento, el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2024-2112-X-SRCA, que contiene las actas de fiscalización y el informe técnico de inspección ambiental (y sus anexos), donde se detallan las actividades de inspección ambiental y examen de información realizadas por la SMA y sus conclusiones.

B.2. Medidas provisionales

11° Con fecha 28 de junio de 2024, mediante Resolución Exenta N° 1.026 (en adelante, “Res. Ex. N° 1.026/2024”), la SMA ordenó la medida provisional pre procedimental contemplada en el literal d) del artículo 48 de la LOSMA, consistente en la “*detención del funcionamiento de las instalaciones*” por un plazo de 15 días hábiles, según fuera autorizado por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental de Valdivia, mediante resolución de 28 de junio de 2024, dictada en causa Rol S-5-2024. Dicha detención comprendió la paralización total de las obras y/o actividades que se encontraba desarrollando Inmobiliaria Rossan Ltda.⁴, en los lotes 2191-164 (Lote 3-E), 2191-166 (Lote 3-G), 2191-167 (Lote 3-H), 2191-168 (Lote 3-I), 2191-169 (Lote 3-J), 2211-40 (Lote A) y 2191-107, ubicados sobre el Humedal Valle Volcanes, en calle Cerro Tronador S/N, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos. La referida Res. Ex. N° 1.026/2024 dio lugar al expediente de medidas provisionales, **Rol MP-025-2024**⁵.

12° Luego, en el marco de la FDC del presente procedimiento, se solicitó a la Superintendente del Medio Ambiente la confirmación y renovación de la medida provisional decretada mediante Resolución Exenta N° 1.026/2024. En dicho contexto, con fecha 19 de julio de 2024, mediante Resolución Exenta N° 1.175/2024, esta Superintendencia ordenó a Inmobiliaria Rossan Ltda., la medida provisional del literal d) del artículo 48 de la LOSMA por un plazo de 30 días corridos, a contar de la notificación de dicha resolución. Lo anterior, según

⁴ En particular, se incluyeron las actividades de movimiento de tierra, escarpe, despeje de vegetación, extracción de tocones de alerce, intervenciones en cauces, depósito de insumos (combustible), presencia y tránsito de maquinarias (excavadoras) y vehículos similares, entre otras.

⁵ Expediente disponible en: <https://snifa.sma.gob.cl/MedidaProvisional/Ficha/475>



fuera autorizado por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental mediante resolución de fecha 19 de julio de 2024, dictada en causa Rol S-6-2024. Dicha resolución dio lugar al expediente de medidas provisionales, **Rol MP-029-2024**.

13° A continuación, mediante Memorándum D.S.C N° 408/2024, de fecha 13 de agosto de 2024, este Fiscal Instructor solicitó a la Superintendente del Medio Ambiente la renovación de la medida provisional, al estimar subsistente la situación de riesgo inminente de daño al medio ambiente, asociada a la potencial reanudación de las obras por parte de la empresa. En consideración a lo anterior, con fecha 16 de agosto de 2024, mediante Resolución Exenta N° 1.405/2024, emitida en el expediente Rol MP-029-2024, esta Superintendencia renovó la medida provisional decretada, por un plazo de 30 días corridos, según fuera autorizado por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental mediante resolución de 16 de agosto de 2024, dictada en causa Rol S-7-2024.

14° Posteriormente, mediante Memorándum D.S.C N° 480/2024, de fecha 10 de septiembre de 2024; Memorándum DSC N° 518/2024, de fecha 8 de octubre de 2024; y Memorándum DSC N° 579/2024 de fecha 5 de noviembre de 2024, se solicitaron renovaciones de la medida provisional ordenada respecto de Inmobiliaria Rossan Ltda. En relación con lo anterior, esta Superintendencia solicitó autorización al Ilustre Tercer Tribunal Ambiental para la renovación de la medida provisional procedimental del artículo 48 letra d) de la LOSMA, referida a la detención de obras y/o actividades de la empresa, lo que fue autorizado por la judicatura ambiental en causas Rol S-8-2024; S-9-2024; y S-10-2024. De este modo, la medida provisional fue renovada sucesivamente por esta Superintendencia a través de las Res. Ex. N° 1.661/2024 de fecha 13 de septiembre de 2024; Res. Ex. N° 1.944/2024 de fecha 11 de octubre de 2024; y Res. Ex. N° 2.132/2024 de fecha 11 de noviembre de 2024.

15° Luego, para verificar el cumplimiento de la medida provisional ordenada en las resoluciones mencionadas previamente, funcionarios de la División de Fiscalización (en adelante, "DFZ"), efectuaron diversas actividades de inspección ambiental, cuyos resultados quedaron plasmados en los informes de fiscalización ambiental DFZ-2024-2201-X-MP, DFZ-2024-2457-X-MP, DFZ-2024-2541-X-MP, DFZ-2024-2653-X-MP y DFZ-2024-2780-X-MP. Como consecuencia de lo anterior, mediante Resolución Exenta N° 1.266/2025, de fecha 1 de julio de 2025, se declaró el término del procedimiento administrativo Rol MP-029-2024.

16° Por su parte, mediante el IFA DFZ-2024-2113-X-MP, DFZ realizó el análisis del cumplimiento de la medida provisional pre-procedimental decretada mediante la Res. Ex. N° 1026/2024. Luego, mediante la Resolución Exenta N° 2.458, de 6 de noviembre de 2025, esta Superintendencia declaró el término del procedimiento administrativo Rol MP-025-2024.

B.3. Antecedentes judiciales asociados a la Unidad Fiscalizable

17° Con fecha 6 de julio de 2024, la Agrupación Cultural por los Humedales y Entornos Naturales, junto con la Junta de Vecinos N°35 Valle Volcanes, el Comité de Seguridad Valle Volcanes Sur y el Comité de Administración Condominio Alto Bosque, interpusieron un recurso de protección ante la Corte de Apelaciones de Puerto Montt (en adelante, "CA de Puerto Montt") cuyo fundamento estribaba en que Inmobiliaria



Rossan Ltda., con fecha 26 de junio de 2024, habría realizado operaciones de acondicionamiento y remoción de tierra, desecación y drenaje en el sector del Humedal Valle Volcanes. Al respecto, los recurrentes sostuvieron que estas acciones alteraron el Humedal sin contar con RCA favorable, lo cual constituiría una elusión al SEIA, infringiendo el artículo 10, letra s) y p) de la Ley N°19.300, además de constituir una vulneración a la garantía constitucional de vivir en un medio ambiente libre de contaminación.

18° Con fecha 4 de diciembre de 2024, mediante sentencia pronunciada en causa Rol N° 1073-2024, la CA de Puerto Montt, acogió el recurso interpuesto por las organizaciones señaladas, al considerar que **existían antecedentes suficientes para determinar que se ejecutaron actividades en terreno que pueden ser considerados humedal, enfatizando que no resultaba necesario una declaración formal de autoridad de un humedal, por parte del Ministerio del Medio Ambiente**, para que este constituyera un objeto de protección⁶. Con todo, el tribunal expresó que lo determinado en dicha sentencia, es “[...] *sin perjuicio de lo que se resuelva en el procedimiento administrativo seguido ante la Superintendencia en el que se han formulado cargos contra el recurrido por tal circunstancia, donde éste podrá rendir la prueba y efectuar los descargos que estime pertinentes en cuanto al fondo de sus alegaciones, así como discutir lo referente a la existencia de árboles de la especie alerce, a los cuales nuestro ordenamiento jurídico también otorga especial protección*”⁷.

19° En razón de lo anterior, la CA de Puerto Montt ordenó la paralización de las obras relacionadas a las actividades que Inmobiliaria Rossan Ltda. desarrollaba en el lugar, hasta la conclusión del procedimiento sancionatorio sustanciado ante la Superintendencia del Medio Ambiente y, según lo que se determine, se obtengan las autorizaciones medioambientales correspondientes.

20° Luego, con fecha 10 de diciembre de 2024, Inmobiliaria Rossan Ltda. dedujo un recurso de apelación ante la Excelentísima Corte Suprema, solicitando que se dejara sin efecto la sentencia pronunciada por la CA de Puerto Montt, aduciendo una serie de yerros jurídicos y conceptuales. El recurso interpuesto por la empresa fue rechazado por la E. Corte Suprema a través de sentencia de 13 de marzo de 2025, pronunciada en causa Rol N° 60.711-2024.

IV. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

21° Mediante Memorándum D.S.C N° 335 de fecha 17 de julio de 2024, de la División de Sanción y Cumplimiento, se procedió a designar a Pablo

⁶ En efecto, en el considerando octavo de la sentencia Rol 1073-2024, de fecha 04 de diciembre de 2024, de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, se reitera la idea de que no es necesaria la categorización de humedal urbano por el Ministerio del Medio Ambiente para su consideración como tal, citando jurisprudencia de la propia Corte Suprema sobre la materia: “[E]n tal orden de ideas, cabe tener presente que **-siguiendo la jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema- no es necesaria la categorización de humedal urbano por el Ministerio del Medio Ambiente para su consideración como tal (Rol N°21.970-2021 y 95.910-2021). En similar sentido, se ha resuelto que los humedales, en tanto sistemas ecológicos relevantes para la humanidad y pilares fundamentales para la mantención y protección de la biodiversidad, merecen una protección especial debiendo el Estado velar por su preservación.**(...)”. (énfasis agregado).

⁷ Considerando 9° de la sentencia Rol 1073-2024, de fecha 4 de diciembre de 2024, de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt.



Rojas Jara como Fiscal Instructor Titular del presente procedimiento administrativo sancionatorio, y a Patricia Pérez Venegas como Fiscal Instructora Suplente.

A. Cargos formulados

22° De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la LOSMA, con fecha 18 de julio de 2024, mediante la **Resolución Exenta N°1/Rol D-151-2024** (en adelante, “Res. Ex. N° 1/Rol D-151-2024” o “FDC”), se inició el procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024 en contra de Inmobiliaria Rossan Ltda, en relación con la unidad fiscalizable “Inmobiliaria Rossan – Humedal Valle Volcanes”, localizada en calle Cerro Tronador s/n, sector Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

23° En dicha resolución, se formularon cargos por el siguiente hecho, acto u omisión que constituiría infracción de conformidad con el artículo 35 letra b) de la LOSMA, en tanto constituiría la ejecución de un proyecto y/o desarrollo de actividades para los que la ley exige una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”) sin contar con ella:

Tabla 2. Cargo formulado por infracción al artículo 35, letra b), de la LOSMA

N°	Hecho constitutivo de infracción	Condiciones, normas y medidas infringidas	Clasificación de gravedad
1	Ejecutar, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, obras de excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación e intervención de cauces, al interior de un humedal que se sitúa dentro del límite urbano, generando alteraciones físicas a sus componentes bióticos, interacciones y flujos ecosistémicos.	Artículo 8, inciso 1°, Ley N° 19.300 <i>“Artículo 8. 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.”</i> Artículo 10, letra s), Ley N° 19.300 <i>“Artículo 10. 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: [...] 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”</i>	Grave (Art. 36 N°2 letra d) de la LOSMA)

Fuente: Res. Ex N°1/Rol D-151-2024



24° Según lo expresado en el Resuelvo II de la FDC, el hecho infraccional N°1 se clasificó preliminarmente como grave, en virtud de la letra d) del numeral 2 del artículo 36 de la LOSMA, según el cual son infracciones **graves**, los hechos, actos u omisiones “*que contravengan las disposiciones pertinentes y que, alternativamente: [...] Involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, si no están comprendidos en los supuestos de la letra f) del número anterior*”.

25° El Resuelvo III de la FDC señala que de conformidad al inciso primero de los artículos 42 y 49 de la LOSMA, el titular dispondrá de un plazo de 10 días hábiles para presentar un programa de cumplimiento y de 15 días hábiles para formular sus descargos, ambos plazos contados desde la notificación de dicha resolución.

26° En dicho contexto, la FDC fue notificada a la empresa personalmente con fecha 25 de julio de 2024, de conformidad al inciso tercero del artículo 46 de la Ley N° 19.880.

B. Tramitación del procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024

27° Con fecha 2 de noviembre de 2024, dentro del plazo legal ampliado de oficio mediante el Resuelvo VI de la Res. Ex. N°1/ Rol D-151-2024, **Inmobiliaria Rossan Ltda.** ingresó un escrito a través del cual, **en lo principal**, formuló descargos respecto del hecho infraccional N°1, solicitando la desestimación del cargo y la absolución de toda sanción, medida y/o multa. En subsidio, **en el primer otrosí** de su escrito, la empresa solicitó considerar las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA, refiriéndose en particular a las circunstancias contenidas en los literales a), b), d), e) e i) de dicha disposición, solicitando, en definitiva, la imposición de la menor sanción que en derecho corresponda.

28° En el **segundo otrosí** de su escrito de descargos, el titular solicitó tener por acompañados los siguientes documentos en formato digital:

- 1) Resolución Exenta N°1/D-151-2024. de fecha 18 de julio de 2024, emitida por la SMA, que formula cargos a Inmobiliaria Rossan Ltda.
- 2) Acta de notificación personal de fecha 25 de julio de 2024, en que se informa a Inmobiliaria Rossan de la Resolución Exenta N°1 de fecha 18 de julio de 2024.
- 3) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2024-2112-X-SRCA de julio de 2024, elaborado por Ivonne Mansilla, funcionaria de la Superintendencia del Medio Ambiente.
- 4) Resolución Exenta N°1.026 de la Superintendencia del Medio Ambiente, de fecha 28 de junio de 2024, en que se ordenó medida provisional pre-procedimental.
- 5) Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Loteo N°11163/2021, presentada por Inmobiliaria Rossan con fecha 27 de octubre de 2021.
- 6) Comprobante de ingreso de Anteproyecto de Loteo N°11818/2023, presentado por Inmobiliaria Rossan con fecha 17 de noviembre de 2023.



- 7) Copia con vigencia de inscripción de la sociedad Inmobiliaria Rossan, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a fojas 82098 número 50073 del año 2014.
- 8) Escritura de fecha 13 de diciembre de 2019, autorizada ante Notario Público de Puerto Montt Sr. Felipe San Martín, en que consta Contrato de compraventa entre Inmobiliaria Rossan Limitada e Inmobiliaria Pocuro Sur SpA.
- 9) Certificado de aprobación de anteproyecto de loteo N°03/2014 de fecha 19 de junio de 2014, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Puerto Montt.
- 10) Resolución de aprobación de anteproyecto de loteo N°23/2023 de fecha 28 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Puerto Montt.
- 11) Certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas N°16.808, de fecha 05 de noviembre de 2019, emitido por ESSAL S.A.
- 12) Solicitud modificación de cauce en Estero Sin Nombre, presentado por Inmobiliaria Rossan ante el Director Regional de Aguas de la Región de Los Lagos, con fecha 12 de junio de 2019.
- 13) Comprobante de ingreso de Proyecto de Modificación de Cauce respecto del proyecto “Macro Valle Los Volcanes, etapa I” presentado por la empresa consultora APA SUR SpA. ante el director regional de Aguas de la Región de Los Lagos, con fecha 26 de mayo de 2021.
- 14) Comprobante de ingreso de Proyecto de Modificación de Cauce respecto del proyecto “Macro Valle Los Volcanes, etapa II” presentado por la empresa consultora APA SUR SpA. ante el Director Regional de Aguas de la Región de Los Lagos, con fecha 26 de mayo de 2021.
- 15) Escrito de descargos de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA., en procedimiento sancionatorio Rol D-108-2024.
- 16) Circular interpretativa N°0164 (DDU 350) de 2 de mayo de 2017, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sobre caducidad, invalidación o desistimiento de permisos de edificación.
- 17) Ordenanza Local que contiene el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, elaborado el año 2008 por la I. Municipalidad de Puerto Montt.
- 18) Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, elaborada por la I. Municipalidad de Puerto Montt el año 2008.
- 19) Dictamen N°517 de fecha 27 de junio de 2024 de la Contraloría General de la República, que representó el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.
- 20) Dictamen N° 11.090 de fecha 13 de noviembre de 2023, de la Contraloría General de la República.
- 21) Dictamen N°821 de la Contraloría General de la República, de fecha 02 de febrero de 2023.
- 22) Resolución Exenta N°62 de 22 de enero de 2021 del MMA que da inicio al procedimiento de declaración de oficio de humedales urbanos que indica.



- 23) Informe N°1 de Ajuste Metodológico - “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de Conservación y Plan de Manejo de Humedales en Zona Urbana de Puerto Montt”, elaborado por el Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile de la Universidad de Concepción para la SECPLAN de la I. Municipalidad de Puerto Montt, el mes de enero de 2017.
- 24) Informe N°2 - “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de Conservación y Plan de Manejo de Humedales en Zona Urbana de Puerto Montt”, elaborado por el Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile de la Universidad de Concepción para la SECPLAN de la I. Municipalidad de Puerto Montt, el mes de marzo de 2018.
- 25) Informe N°3 de Identificación de presiones antrópicas, Servicios Ecosistémicos brindados por los humedales - “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de Conservación y Plan de Manejo de Humedales en Zona Urbana de Puerto Montt”, elaborado por el Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile de la Universidad de Concepción para la SECPLAN de la I. Municipalidad de Puerto Montt, el mes de agosto de 2018.
- 26) Informe N°4 - “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de Conservación y Plan de Manejo de Humedales en Zona Urbana de Puerto Montt”, elaborado por el Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile de la Universidad de Concepción para la SECPLAN de la I. Municipalidad de Puerto Montt, el mes de octubre de 2018.
- 27) Informe de Prioridades de Conservación y Plan de Manejo - “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de Conservación y Plan de Manejo de Humedales en Zona Urbana de Puerto Montt”, elaborado por el Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile de la Universidad de Concepción para la SECPLAN de la I. Municipalidad de Puerto Montt, el mes de octubre de 2018.
- 28) Resolución Exenta N°1408 de fecha 14 de diciembre de 2021 del Ministerio del Medio Ambiente, resuelve solicitud de reconocimiento del humedal Valle Volcanes.
- 29) Recurso de reclamación de fecha 10 de marzo de 2022, deducido por Inmobiliaria Rossan ante el Tercer Tribunal Ambiental, en contra de la Resolución Exenta N°1408 del MMA.
- 30) Recurso de reclamación de fecha 23 de febrero de 2022, deducido por Juan Osvaldo Silva Caileo ante el Tercer Tribunal Ambiental, en contra de la Resolución Exenta N°1408 del MMA, en causa rol R-10-2022.
- 31) Recurso de reclamación de fecha 09 de marzo de 2022, deducido por Ebel Hermanos y Compañía, Sociedad Agrícola e Industrial, ante el Tercer Tribunal Ambiental, en contra de la Resolución Exenta N°1408 del MMA, en causa rol R-13-2022.
- 32) Recurso de reclamación de fecha 10 de marzo de 2022, deducido por Inmobiliaria e Inversiones Pelluco Alto S.A., ante el Tercer Tribunal Ambiental, en contra de la Resolución Exenta N°1408 del MMA, en causa rol R-20-2022.
- 33) Sentencia de fecha 30 de mayo de 2024 del Tercer Tribunal Ambiental, que dejó sin efecto, en todas sus partes, la Resolución Exenta N°1408 del MMA.
- 34) Comprobante de denuncia digital N°40004 de fecha 18 de junio de 2024, presentada ante la Superintendencia del Medio Ambiente, por el Sr. Pablo Andrés Triviño Vargas, funcionario de la I. Municipalidad de Puerto Montt.



- 35) Informe “Elaboración de expediente de humedales urbanos de Puerto Montt de acuerdo con la Ley N° 21.202”; Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile, Universidad de Concepción, elaborado para la I. Municipalidad de Puerto Montt, Concepción, octubre 2021.
- 36) Comprobante de denuncia digital N°40151 de fecha 25 de junio de 2024, presentada ante la Superintendencia del Medio Ambiente, por la Agrupación Cultural por los Humedales y Entornos Naturales.
- 37) Comprobante de denuncia digital N°40264 de fecha 30 de junio de 2024, presentada ante la Superintendencia del Medio Ambiente, por la Agrupación Cultural por los Humedales y Entornos Naturales.
- 38) Actas de Inspección Ambiental de la SMA de fecha 24 de junio de 2024.
- 39) Actas de Inspección Ambiental de la SMA de fecha 10 de julio de 2024.
- 40) Carta N°20 de fecha 25 de junio de 2024, de la SMA dirigida a Inmobiliaria Rossan, que remite copia del acta de inspección y requiere información sobre las labores fiscalizadas.
- 41) Escrito de fecha 28 de junio de 2024, de Inmobiliaria Rossan dirigida a la Superintendencia del Medio Ambiente, que solicita ampliar el plazo para la entrega de información requerida mediante Carta N°20 de fecha 25 de junio de 2024.
- 42) Resolución Exenta N°48 de fecha 01 de julio de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que otorgó un nuevo plazo de 3 días hábiles desde su notificación.
- 43) Carta dirigida a la Superintendencia del Medio Ambiente emitida por Inmobiliaria Rossan, de fecha 04 de julio de 2024, que responde solicitud de información requerida mediante Carta N°20 de fecha 25 de junio de 2024.
- 44) Actas de Inspección Ambiental de la SMA de fecha 6 de agosto de 2024.
- 45) Actas de Inspección Ambiental de la SMA de fecha 14 de agosto de 2024.
- 46) Ordinario sin número, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Puerto Montt, con fecha 24 de enero de 2024, que rechaza solicitud de aprobación de anteproyecto de loteo N°2023/11818 de fecha 22 de noviembre de 2023.
- 47) Solicitud de aprobación de anteproyecto de loteo N°2021/11163 de fecha 27 de octubre de 2021, aprobado por la DOM de la I. Municipalidad de Puerto Montt mediante Resolución N°23/2023 de fecha 28 de septiembre de 2023.
- 48) Consulta de pertinencia presentada al Servicio de Evaluación Ambiental por A. Pizarro & Asociados, empresa de consultoría, en representación de Inmobiliaria Rossan, con fecha 18 de noviembre de 2022, en que se consulta sobre modificación del cauce del Estero S/N, canal sur y canal interior, del sector Valle Los Volcanes.
- 49) Informe Técnico N°000552, de 30 de septiembre de 2020, emitido por la DGA Los Lagos.
- 50) Resolución N°000412 de fecha 30 de septiembre de 2020, de la DGA, que aprueba proyecto de modificación de cauce presentado por Inmobiliaria Rossan con fecha 12 de junio de 2019.



- 51) Resolución Exenta N°202210101636 de la Dirección Regional del SEA de Los Lagos, de fecha 12 de diciembre de 2022, que resuelve consulta de pertinencia presentada por Inmobiliaria Rossan sobre modificación de cauce.
- 52) Ficha Técnico Declaratoria de Humedal Urbano de Oficio o “Ficha de Análisis Técnico” elaborada por el Ministerio del Medio Ambiente, presentada en procedimiento administrativo de declaración de humedal urbano Valle Volcanes, a folio 668.
- 53) Resolución Exenta N°1175 de la Superintendencia del Medio Ambiente, de fecha 19 de julio de 2024, que ordena medida provisional procedimental en contra de Inmobiliaria Rossan.
- 54) Resolución Exenta N°1405 de la Superintendencia del Medio Ambiente, de fecha 16 de agosto de 2024, que renueva medida provisional ordenada mediante Resolución Exenta N°1175 de fecha 19 de julio de 2024.
- 55) MMA – ONU Medio Ambiente, 2022. Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile. Elaborada mediante consultoría Proyecto GEF/SEC ID: 9766 “Conservación de humedales costeros de la zona centrosur de Chile” por EDÁFICA Suelos y Medio Ambiente. Ministerio del Medio Ambiente. Santiago, Chile.
- 56) Informe Estudio Medio Biótico. “Informe Censal de Fitzroya Cupressoides (Alerce)”. Elaborado por Pamela E. Araneda Huaiquian, septiembre 2020.
- 57) Documento denominado “Análisis Censo de Alerces. Proyecto Valle Los Volcanes”. Elaborado por APA Sur, Ingenieros Consultores. Septiembre 2020.
- 58) Inventario Nacional de Humedales (2015), en formato Excel, disponible en la página web del SIMBIO: <https://simbio.mma.gob.cl/Humedales/IndexInventario>.
- 59) Escritura pública de fecha 18 de julio de 2024, otorgada en la Notaría de Puerto Varas de doña Sandra Cárcamo Velásquez, en que consta personería del Sr. Enrique Alfonso Rossi Barrientos para representar a Inmobiliaria Rossan.

29° En el **tercer otrosí** de su escrito de descargos, la empresa solicita se decreten como diligencias probatorias, las siguientes: **(1)** Oficiar al Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (en adelante, “3TA”) para que remita copia íntegra del expediente rol R-10-2022 (acumula las reclamaciones R-13-2022, R-16-2022, R-17-2022, R-19-2022 y R-20-2022), incluyendo, especialmente, los informes técnicos acompañados por las reclamantes; **(2)** Oficiar al Instituto Geográfico Militar de Chile (en adelante, “IGM”) para que informe los humedales catastrados en el sector Los Volcanes, de la comuna de Puerto Montt; **(3)** Oficiar a la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, para que informe y remita copia de la totalidad de los informes elaborados por el Centro de Ciencias Ambientales EULA de la Universidad de Concepción (en adelante “EULA-UDEC”), informando si, de acuerdo a tales informes, la UF se encuentra registrada como humedal. Asimismo, requerir a dicha entidad que remita copia del nuevo proyecto del Plan Regulador Comunal; y **(4)** Tomar declaración a los cuatro testigos que se individualizan.

30° En el **cuarto otrosí** de su escrito de descargos, el titular solicitó tener presente la personería de Enrique Alfonso Rossi Barrientos para representar a Inmobiliaria Rossan Ltda., y tener presente la designación como apoderados de Ramiro Mendoza Zúñiga, Pedro Aguerrea Mella y Fernando Abarzúa Vera, a quienes confiere poder en el mismo acto de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley N° 19.880.



31° Con fecha 10 de octubre de 2024, se dictó la **Resolución Exenta N°2/Rol D-151-2024** que tuvo presente los descargos formulados por Inmobiliaria Rossan Ltda. y por acompañada la documentación adjunta. Asimismo, se resolvieron las solicitudes formuladas por la empresa, disponiendo en lo pertinente: (i) rechazar las solicitudes de diligencias probatorias formuladas en los numerales 1 y 2 del tercer otrosí del escrito de descargos; (ii) acoger parcialmente la solicitud de diligencia probatoria formulada en el numeral 3 y por consiguiente, oficiar a la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt respecto de la información que se indica; (iii) rechazar la solicitud de diligencia de prueba testimonial requerida respecto de Ivonne Mansilla Gomez, Patricia Araos Bustamante y José Moraga Emhardt (Fiscalizadores SMA) y; (iv) previo a resolver sobre la solicitud de diligencia de prueba testimonial respecto de Ricardo Barra Ríos (Director EULA-UDEC), requerir a la empresa la presentación de antecedentes que permitan justificar la pertinencia y conducencia de dicha solicitud, dentro de un plazo de 3 días hábiles contados desde la notificación de la resolución. Además, a través del mismo acto, se tuvo presente la designación de apoderados y el poder conferido por Inmobiliaria Rossan Ltda. a Ramiro Mendoza, Pedro Aguerrea y Fernando Abarzúa.

32° Posteriormente, con fecha 23 de octubre de 2024, el titular interpuso un recurso de reposición en contra de la Res. Ex. N° 2/Rol D-151-2024, requiriendo dejar sin efecto los pronunciamientos III, IV, VI y VII de dicho acto administrativo y acceder en definitiva a todas las diligencias probatorias solicitadas en sus descargos. Adicionalmente, en subsidio de la solicitud de revocar el Resuelvo VII del acto impugnado, en el primer otrosí de su presentación, la empresa proporcionó antecedentes para justificar la pertinencia y conducencia de la diligencia testimonial solicitada respecto de Ricardo Barra Ríos.

33° Luego, con fecha 14 de noviembre de 2024, mediante el Memorándum N° 47.068/2024, la Oficina Regional de Los Lagos de la SMA (en adelante, "OR Los Lagos"), remitió a DSC el Informe Técnico titulado "Inspección Geológica en Humedal Urbano Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt", de julio 2024, elaborado por funcionarios del Servicio Nacional de Geología y Minería (en adelante, "SERNAGEOMIN"). Por su parte, con fecha 15 de noviembre de 2024, esta SMA recibió el Ord. N° 394 del Director de Medio Ambiente, Aseo y Ornato de la I. Municipalidad de Puerto Montt, a través del cual se dio cumplimiento a la diligencia probatoria decretada en la Res. Ex. N°2/Rol D-151-2024, individualizando los Informes del EULA-UDEC que contienen información sobre el Sector Valle Volcanes.

34° Seguidamente, con fecha 13 de diciembre de 2024, mediante la **Resolución Exenta N° 3/Rol D-151-2024**, se declaró inadmisibile el recurso de reposición deducido por la empresa contra la Res. Ex. N°2/Rol D-151-2024. Adicionalmente, se rechazó la diligencia probatoria testimonial solicitada respecto del Director del EULA-UDEC, al considerar que no resultaba conducente para el esclarecimiento de los hechos controvertidos. En el mismo acto, se incorporaron al expediente antecedentes técnicos y documentales relacionados con el procedimiento sancionatorio⁸ y se confirió traslado al titular para que formulara observaciones.

⁸ Mediante el Resuelvo V de la Res. Ex. N°3/Rol D-151-2024, se incorporaron al expediente: (i) Informe Técnico "Inspección Geológica en Humedal Urbano Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt", de julio 2024, elaborado por funcionarios del Servicio Nacional de Geología y Minería; y (ii) Informe Técnico "Caracterización humedal urbano Valle Volcanes sector colindante al proyecto Vista Cordillera" ("Estudio Flora y Fauna Gaidó"), de enero 2024, elaborado por EC Consulting y Gaidó.



Por último, se ofició a la I. Municipalidad de Puerto Montt, con el fin de complementar los antecedentes que fueron requeridos a dicha entidad mediante la Res. Ex. N° 2/Rol D-151-2024.

35° Con fecha 17 de diciembre de 2024, esta Superintendencia recibió el Ord. N° 446 del Director de Medio Ambiente, Aseo y Ornato de la I. Municipalidad de Puerto Montt, a través del cual se dio cumplimiento a la diligencia probatoria decretada en la Res. Ex. N° 3/Rol D-151-2024.

36° Con fecha 10 de enero de 2025, estando dentro de plazo, el titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N°3/Rol D-151-2024, formulando observaciones respecto de los informes técnicos incorporados al expediente administrativo mediante la citada resolución.

37° Luego, con fecha 14 de febrero de 2025, la OR Los Lagos derivó a Jefatura DSC el Oficio Ord. N° 964 de fecha 1 de agosto de 2024 y el Oficio Ord. N° 82 de fecha 24 de enero de 2025, ambos emanados de la Dirección Regional de Los Lagos del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, "SAG Los Lagos"). A través de los oficios señalados, se remitieron el Informe de Atención de Denuncia "Alteración de Humedales-Sector Valle Volcanes", de 29 de julio de 2024 y el Informe de Atención de Denuncia "Extracción de Musgo y Desplazamiento de Fauna Silvestre, sector Valle Volcanes, Puerto Montt", de junio 2021, ambos elaborados por funcionarios fiscalizadores del SAG Los Lagos.

38° Posteriormente, con fecha 10 de marzo de 2025, Ramiro Mendoza Zúñiga y Pedro Aguerrea Mella actuando en representación de Inmobiliaria Rossan Ltda., presentaron un escrito a través del cual, en lo principal, solicitaron la abstención del Fiscal Instructor Titular de continuar conociendo y participando de cualquier modo en el presente procedimiento sancionatorio, fundado en un supuesto prejuzgamiento sobre el fondo del asunto y la concurrencia de un supuesto conflicto de interés no informado, que a su juicio configuraría una contravención a los principios de probidad administrativa, imparcialidad y abstención.

39° Por su parte, con fecha 28 de abril de 2025, la Dirección Regional de Los Lagos de la Dirección General de Aguas (en adelante, "DGA") comunicó a la OR Los Lagos de esta Superintendencia la dictación de la Res. Ex. N° 902/2025, de la misma fecha, a través de la cual se impuso una multa de 200 UTM a Inmobiliaria Rossan Ltda., por la ejecución de obras de regularización de cauce y descargas no autorizadas en el sector Valle Volcanes. Dichos antecedentes fueron derivados por la OR Los Lagos a la Jefatura DSC con fecha 2 de mayo de 2025.

40° Mediante la **Resolución Exenta N°4 / Rol D-151-2024**, de fecha 6 de octubre de 2025, entre otras materias, se resolvió: (i) tener por evacuado el Oficio de la I. Municipalidad de Puerto Montt en cumplimiento de la diligencia probatoria decretada mediante la Res. Ex. N°3/Rol D-151-2024; (ii) tener por evacuado el traslado conferido a Inmobiliaria Rossan Ltda.; (iii) rechazar la solicitud de abstención formulada por Ramiro Mendoza Zúñiga y Pedro Aguerrea Mella en representación de Inmobiliaria Rossan Ltda.⁹. Adicionalmente, en

⁹ Sobre este punto, se tuvo en consideración que, mediante la Res. Ex. N° P-387, de 7 de agosto de 2025, la Superintendente del Medio Ambiente resolvió aprobar la investigación sumaria instruida por la Res. Ex. N° P-032, de 19 de febrero de 2025 y sobreseer la investigación sumaria, al no haberse detectado en el curso de la investigación, conductas



el mismo acto, se incorporaron una serie de antecedentes al expediente administrativo respecto de los cuales se confirió traslado al titular, para que expusiera las observaciones que estimase pertinentes.

41° Con la misma fecha, se dictó la **Resolución Exenta N°5 / Rol D-151-2024**, a través de la cual se decretó como diligencia probatoria el oficio al Servicio de Evaluación Ambiental, a fin de que informe sobre el deber de ingresar al SEIA de las actividades descritas en el cargo N°1 imputado en la FDC, en virtud de los antecedentes disponibles en el presente expediente sancionatorio. Dicha diligencia se concretó a través del Ord. N° 2.186, emitido por esta SMA con la misma fecha, dirigido a la Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que solicitó información sobre la obligatoriedad de ingreso al SEIA de la UF.

42° Con fecha 17 de octubre de 2025, estando dentro de plazo, el titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N°4/Rol D-151-2024, formulando observaciones a los antecedentes incorporados al expediente a través de dicha resolución, en virtud de lo cual solicitó su exclusión del procedimiento sancionatorio. En subsidio de lo anterior, la empresa requirió que las observaciones formuladas en su escrito se tuvieran presente por esta SMA y, en definitiva, se desestimara el valor probatorio de dichos antecedentes.

43° Posteriormente, mediante la **Resolución Exenta N°6 / Rol D-151-2024**, de 25 noviembre de 2025, se tuvo por evacuado el traslado de Inmobiliaria Rossan, rechazando su solicitud de exclusión de antecedentes, y se tuvieron presente las observaciones formuladas en su escrito, para ser ponderadas en la oportunidad procedimental correspondiente. Junto con lo anterior, se incorporaron dos informes técnicos al expediente administrativo y se confirió traslado a la empresa por un plazo de 7 días hábiles contado desde la notificación de dicho acto. En la misma resolución, se decretó como diligencia probatoria el requerimiento de información al titular, otorgando un plazo de 7 días hábiles para remitir antecedentes asociados a: (i) autorizaciones emitidas por organismos sectoriales en relación con las obras imputadas en la FDC; (ii) balances tributarios de la empresa correspondientes a los años 2019 a 2024; (iii) ingresos mensuales obtenidos por actividades de inversión inmobiliaria asociados a los lotes individualizados en la FDC; (iv) costos mensuales incurridos con ocasión de las obras de acondicionamiento de terreno ejecutadas; (v) costos mensuales de inversión, gastos de administración y ventas asociados a los lotes intervenidos; (vi) medidas correctivas adoptadas respecto de la infracción imputada mediante la Res. Ex. N°1/Rol D-151-2024; (vii) antecedentes de diseño del proyecto original y del proyecto rediseñado por la empresa; (viii) medidas orientadas a modificar las obras de intervención de cauce sancionadas por la DGA mediante Res. Ex. N° 902/2025; y (ix) resoluciones administrativas y/o judiciales por las que se hubiere sancionado a la empresa en relación con materias ambientales vinculadas a la UF.

44° Por su parte, mediante escrito de fecha 2 de diciembre de 2025, Inmobiliaria Rossan Ltda solicitó una ampliación de plazo de 5 días hábiles para evacuar el traslado conferido en la Res. Ex. N° 6/Rol D-151-2024 y remitir la información requerida mediante dicho acto. En subsidio de lo anterior, la empresa requirió que se le otorgara una ampliación de plazo de 3 días hábiles conforme al artículo 26 de la Ley N° 19.880.

o hechos de las cuales se pueda derivar responsabilidad administrativa para Pablo Rojas Jara o algún otro funcionario o funcionaria del servicio, desestimando la denuncia presentada por Inmobiliaria Rossan Ltda.



45° Con fecha 3 de diciembre de 2025, mediante **Resolución Exenta N° 7 / Rol D-151-2024** se resolvió la solicitud presentada por la empresa, confiriendo una ampliación de plazo de 3 días hábiles para evacuar el traslado conferido y remitir la información solicitada en la Res. Ex. N°6 /Rol D-151-2024, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley N° 19.880.

46° Luego, con fecha 11 de diciembre de 2025, Inmobiliaria Rossan Ltda., evacuó traslado y dio respuesta al requerimiento de información contenido en la Res. Ex. N° 6/Rol D-151-2024, solicitando tener por cumplida la diligencia probatoria decretada y tener por acompañados los siguientes documentos: (i) escrito de descargos presentado por la empresa ante la DGA Los Lagos, en el procedimiento sancionatorio N° 18280728; (ii) antecedentes de permisos otorgados por la DOH y la DGA respecto de proyectos de modificación de cauce tramitados por la empresa; (iii) carpeta tributaria electrónica de 11 de diciembre de 2025, emitida por el Servicio de Impuestos Internos que comprende los años tributarios 2023, 2024 y 2025; (iv) factura y comprobante de pago asociados a los costos por labores desarrolladas en los predios de propiedad de Inmobiliaria Rossan Ltda; (v) documento Excel que sistematiza los costos de inversión y los gastos directos, de administración y ventas asociados a los predios intervenidos, para el periodo comprendido entre enero 2019 a la fecha y antecedentes que acreditan dichos costos; (vi) IFA DFZ-2024-2113-X-MP y Acta de Inspección Ambiental de la SMA, de fecha 6 de agosto de 2024; (vii) resoluciones administrativas y judiciales por las que ha sido sancionada Inmobiliaria Rossan Ltda. en relación con materias ambientales vinculadas a la UF;

47° Posteriormente, con fecha 17 de diciembre de 2025, esta Superintendencia recibió el **Oficio Ord. D.E. Doc. Digital N° 2025991021081, de 10 de diciembre de 2025**, de la Dirección Ejecutiva del SEA, a través del cual dicho Servicio evacuó el informe solicitado por esta Superintendencia, en virtud de la diligencia probatoria decretada en la Res. Ex. N° 5/Rol D-151-2024. En su Informe, el SEA concluyó que las actividades desarrolladas por Inmobiliaria Rossan Ltda., deben someterse obligatoriamente al SEIA por configurar la tipología de ingreso establecida en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

48° Seguidamente, con fecha 23 de diciembre de 2025, mediante la **Resolución Exenta N° 8/Rol D-151-2024**, esta Superintendencia tuvo por evacuado el requerimiento de información formulado a Inmobiliaria Rossan Ltda. y por acompañados los antecedentes adjuntos en su carta de 11 de diciembre de 2025. Junto con lo anterior, se incorporó al expediente administrativo el mencionado Oficio Ord. D.E. Doc. Digital N° 2025991021081, de 10 de diciembre de 2025, de la Dirección Ejecutiva del SEA, teniendo por cumplida la diligencia probatoria decretada.

49° Por último, mediante **Resolución Exenta N° 9/Rol D-151-2024**, de 15 de enero de 2025, se dispuso el cierre de la investigación. Dicha resolución fue notificada al titular con fecha 20 de enero de 2025.

V. VALOR PROBATORIO DE LOS ANTECEDENTES QUE CONSTAN EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

50° El inciso primero del artículo 51 de la LOSMA, dispone que los hechos investigados y las responsabilidades de los infractores deberán



acreditarse mediante cualquier medio de prueba admisible en derecho, los que se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica. Por su parte, el artículo 53 de la LOSMA, dispone como requisito mínimo del dictamen, señalar la forma en que se han llegado a comprobar los hechos que fundan la FDC. Debido a lo anterior, la apreciación de la prueba en los procedimientos administrativos sancionadores que instruye la Superintendencia, con el objeto de comprobar los hechos que fundan la FDC, se realiza conforme a las reglas de la sana crítica.

51° La sana crítica es un régimen intermedio de valoración de la prueba, estando en un extremo la prueba legal o tasada y, en el otro, la libre o íntima convicción. Asimismo, es preciso expresar que la apreciación o valoración de la prueba es el proceso intelectual por el que el juez o funcionario público da valor, y asigna mérito a la fuerza persuasiva que se desprende del trabajo de acreditación y verificación acaecido por y ante él¹⁰.

52° La jurisprudencia ha añadido que la sana crítica implica un “[a]nálisis que importa tener en consideración las razones jurídicas, asociadas a las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia en cuya virtud se le asigne o reste valor, tomando en cuenta, especialmente, la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las pruebas o antecedentes del proceso, de manera que el examen conduzca lógicamente a la conclusión que convence al sentenciador. En definitiva, se trata de un sistema de ponderación de la prueba articulado por medio de la persuasión racional del juez, quien calibra los elementos de juicio, sobre la base de parámetros jurídicos, lógicos y de manera fundada, apoyado en los principios que le produzcan convicción de acuerdo a su experiencia”¹¹.

53° Así las cosas, en este dictamen, y cumpliendo con el mandato legal, se utilizarán las reglas de la sana crítica para valorar la prueba rendida, valoración que se llevará a cabo en los capítulos siguientes, referidos a la configuración de las infracciones, clasificación de las infracciones y ponderación de las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA.

VI. SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN

54° En esta sección, se analizará la configuración del hecho que se estima constitutivo de infracción, examinando lo señalado en el escrito de descargos y demás presentaciones realizadas por la empresa, así como los antecedentes y medios de prueba que constan en el expediente del procedimiento sancionatorio.

55° Para ello, se seguirá la siguiente metodología de análisis respecto del hecho infraccional imputado: (i) Naturaleza de la infracción imputada y normas que se estimaron infringidas; (ii) Antecedentes que se tuvieron a la vista para la imputación de la infracción, y; (iii) Análisis de los descargos del titular, antecedentes y medios de prueba disponibles en el expediente del procedimiento sancionatorio.

¹⁰ Al respecto, véase TAVOLARI, R., El Proceso en Acción, Editorial Libromar Ltda., Santiago, 2000, p. 282.

¹¹ Corte Suprema, Rol N°8654-2012, 24 de diciembre de 2012, C°22.



A. Naturaleza de la infracción imputada y normativa infringida

56° El cargo N°1 imputado se configura como una infracción de aquellas normas tipificadas en el artículo 35 letra b) de la LOSMA, en cuanto esta constituiría la ejecución de un proyecto y/o actividad para el que la ley exige una RCA sin contar con ella, en base a la tipología de ingreso al SEIA señalada en el considerando 23° de la FDC, esto es, el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, según se especifica en el considerando 25° de la FDC.

57° En relación con lo anterior, según establece el inciso primero del artículo 8 de la Ley N° 19.300 *“los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental”*.

58° Por su parte, el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 establece que 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”*.

59° En dicho contexto, a través del Considerando 63° de la FDC se estableció que, en el sector Valle Volcanes de la comuna de Puerto Montt, la empresa Inmobiliaria Rossan ejecutó obras de acondicionamiento de terreno, consistentes en actividades de escarpe, corta y despeje de vegetación, remoción de suelo, acumulación de material extraído e intervención de cauce, estimándose una superficie intervenida total de aproximadamente 12,2 hectáreas. Conforme se expuso a través de los Considerandos 65° y 66° de la FDC, dichas actividades se desarrollaron al interior de un área caracterizada como humedal situado dentro del límite urbano, ocasionado alteraciones físicas a dicho ecosistema, en virtud de lo cual se tuvo por configurada la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

B. Antecedentes tenidos a la vista para la imputación de la infracción

60° Para efectos de la instrucción del presente procedimiento sancionatorio, se tuvieron en consideración una serie de antecedentes, entre los cuales se incluyen los hallazgos constatados durante las actividades de inspección ambiental realizadas con fechas 24 de junio y 10 de julio de 2024, la información disponible en el Inventario Nacional de Humedales del MMA (en adelante, “INH”), los antecedentes de caracterización disponibles respecto del área intervenida y sectores adyacentes, así como los resultados de los ejercicios de teledetección y clasificación supervisada realizados por esta Superintendencia.

61° En este sentido, a partir de la actividad de inspección ambiental realizada con fecha 24 de junio de 2024, el personal fiscalizador de esta SMA pudo constatar que en el sector de acceso al predio conformado por los lotes 3-E, 3-G, 3-H, 3-I, 3-J,



y Lote A, un funcionario de Constructora Olavarría se encontraba operando una máquina retroexcavadora, realizando labores de escarpe por horas, de acuerdo a instrucciones impartidas diariamente. Al continuar el recorrido por los lotes intervenidos, se pudo advertir que estaban siendo operadas otras dos retroexcavadoras, realizando excavaciones, labores de escarpe y despeje de vegetación, intervención de cauce y extracción de tocones de alerce, generando un total de siete franjas de aproximadamente 20 metros de ancho cada una. En dichas franjas, se observaron montículos conformados por el material extraído de una altura aproximada de 2 metros cada uno, dentro de los cuales se apreciaron tocones de alerce y vegetación típica de humedales de la zona, como mirtáceas, chaura, junquillos, yerba loza y helechos, tales como pinque y costilla de vaca.

62° Adicionalmente, debido a las condiciones de anegamiento del terreno, en la inspección se efectuó vuelo con *drone* para visualizar las franjas realizadas, estimándose que tres franjas se extendían por aproximadamente 500 metros de largo y, las otras cuatro alcanzaban aproximadamente 150 metros de extensión. Asimismo, se visualizó que las tres franjas de mayor extensión llegaban hasta el borde de una canalización, interviniendo un estero proveniente de la laguna identificada como “Parque Laguna II”, el cual desemboca en el “Estero La Paloma” (676328.02 m E - 5408189.34 m S WGS 84 H18). En dicha actividad inspectiva, la superficie total intervenida por la empresa se estimó en 5,5 hectáreas.

63° A partir de los hallazgos descritos, mediante acta de inspección ambiental de fecha 24 de junio de 2024, se requirió al titular remitir antecedentes respecto del proyecto a desarrollar en el área intervenida. En respuesta a dicho requerimiento, en carta de fecha 4 de julio de 2024, la empresa informó que **las obras constatadas corresponderían a labores preliminares de preparación de terreno, no definitivas ni permanentes**, afirmando que el eventual proyecto a ejecutar no se encontraría definido. A lo anterior, agregó que el diseño del eventual proyecto estaría siendo reformulado, por lo cual no sería posible proporcionar a la SMA el detalle solicitado.

64° Posteriormente, en una segunda inspección realizada con fecha 10 de julio de 2024, al recorrer el sector norte del predio se constató la existencia de franjas con despeje de vegetación y acumulación del material extraído en hileras. Además, en el área inspeccionada se identificaron ejemplares de vegetación hidrófita, incluyendo chaura (*Gaultheria mucronata*), junquillo (*Juncus* sp.), costilla de vaca (*Blechnum chilense*), pinque (*Blechnum penna-marina*), yerba loza (*Dicranopteris squamulosa*), tres cantos (*Baccharis sagittalis*) y musgo pompón (*Sphagnum* sp.), tomando fotografías georreferenciadas de dichas especies, dentro y fuera del área intervenida.

65° Junto con lo anterior, en la referida actividad inspectiva se efectuó un nuevo sobrevuelo con *drone*, con objeto de identificar el polígono del área intervenida por Inmobiliaria Rossan, en virtud de lo cual se pudo determinar que a la fecha de la fiscalización las obras de acondicionamiento de terreno ejecutadas por la empresa abarcaban una superficie total de 12,2 hectáreas.



Imagen 1. Intervención efectuada por Inmobiliaria Rossan Ltda, 10 de julio de 2024



Fuente: IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA

66° Los hechos y circunstancias previamente descritos, fueron consignados en las actas de fiscalización elaboradas por funcionarios de esta SMA, siendo objeto de análisis posterior en el IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA (en adelante, “IFA 2024”). De este modo, en consideración a los hallazgos constatados en terreno; la información disponible en el INH del MMA¹²; y los antecedentes remitidos por la Municipalidad de Puerto Montt, el IFA 2024 concluyó que Inmobiliaria Rossan debía ingresar al SEIA de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 letra s) de la Ley N° 19.300, en la medida que se encontraba ejecutando obras de acondicionamiento de terreno e intervención de cauce en un área susceptible de ser caracterizada como humedal situado dentro del límite urbano. A su vez, sobre la base de antecedentes que daban cuenta de gestiones realizadas por la empresa para la obtención de permisos orientados al desarrollo de un anteproyecto de loteo de 30,11 hectáreas en el sector¹³, en el IFA se estimó que concurrían indicios suficientes para configurar la tipología establecida en la letra h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 en relación con el literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA.

67° En este orden de ideas, en la FDC se ponderaron una serie de antecedentes que permitieron establecer —de manera preliminar— la existencia de un humedal en el área intervenida por la empresa. En tal sentido, como información de carácter indiciario, en el Considerando 27° de la FDC se señaló que el área intervenida por la empresa se encuentra inserta dentro de un polígono de 93,2 ha asociado a un humedal continental de tipo turbera catastrado en el INH del MMA con el OBJECTID N° 662981 y el ID Humedal AUX-932.

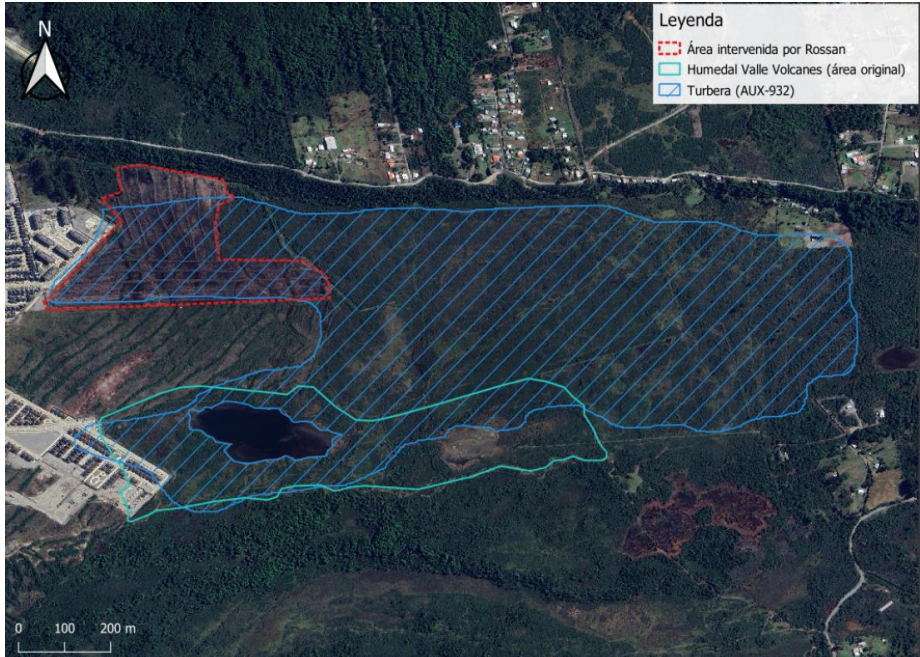
¹² En particular, al visualizar el sector de emplazamiento de la UF en el visor web disponible en el Geoportal del Inventario Nacional de Humedales de Chile, se identificó la presencia de un polígono asociado a un humedal continental de tipo turbera con una superficie de 93,24 ha, individualizado con el OBJECTID N° 662981 e ID Humedal AUX-932, el cual se superpone con las obras ejecutadas por la empresa.

¹³ En este sentido, el IFA 2024 estimó que las obras estarían relacionadas con un proyecto inmobiliario, debido a que la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Puerto Montt informó sobre la existencia de un anteproyecto de Loteo ingresado a trámite el año 2021, el que se encuentra caducado desde el año 2023. Adicionalmente, la DOM informó que la empresa realizó un nuevo ingreso de solicitud de anteproyecto de Loteo, la que fue rechazada con fecha 24 de enero de 2024, atendido que dicho proyecto se emplazaba sobre el polígono del Humedal Valle Volcanes delimitado mediante Resolución Exenta N° 1.408 del MMA de fecha 14 de diciembre de 2021.



Además, se hizo presente que, en el mismo Inventario se encuentra catastrado al sur del área intervenida el humedal Valle Volcanes, asociado a un polígono de 11,6 ha¹⁴.

Figura 2. Humedales catastrados en el área de emplazamiento de la UF



Fuente: Elaboración propia en base a visor web del Inventario Nacional de Humedales del MMA.

68° Teniendo presente lo anterior, en la FDC se efectuó una revisión y análisis de los antecedentes disponibles respecto del área intervenida, con objeto de identificar las condiciones que presentaba el terreno previo a las intervenciones. En este sentido, entre los considerandos 29° a 35° de la FDC, se incorporó un análisis multitemporal del área intervenida en base a la revisión de imágenes satelitales Sentinel 2 Nivel 2 (L2A)¹⁵ y uso de índices espectrales —NDVI para vegetación¹⁶ y NDWI para humedad¹⁷—, considerando una serie temporal representativa de épocas secas y húmedas entre los años 2020 y 2024, lo que permitió evidenciar una similitud cromática y funcional entre el polígono correspondiente al área intervenida por Inmobiliaria Rossan y las áreas catastradas como turbera y humedal Valle Volcanes respectivamente, tanto en épocas húmedas como secas, dentro del periodo analizado.

69° Adicionalmente, en los considerandos 36° a 37° de la FDC se efectuó una categorización de los valores de NDVI y NDWI obtenidos, con el fin de determinar comportamientos homogéneos dentro del área de estudio y delimitar el sector en subzonas de características ambientales y/o antrópicas similares, conocidas como Unidades

¹⁴ Este humedal se encuentra identificado en el Inventario Nacional de Humedales bajo los códigos HUR-10-16, HUR-10-17, HUR-10-15, HUR-10-29, HUR-10-18 Y HUR-10-19.

¹⁵ Colección S2_SR_HARMONIZED, Google Earth Engine (GEE). Estas imágenes se encuentran corregidas a través de sen2cor, poseen una resolución espacial de 10 m, y resolución temporal de 5 días, combinando Sentinel 2A y Sentinel 2B.

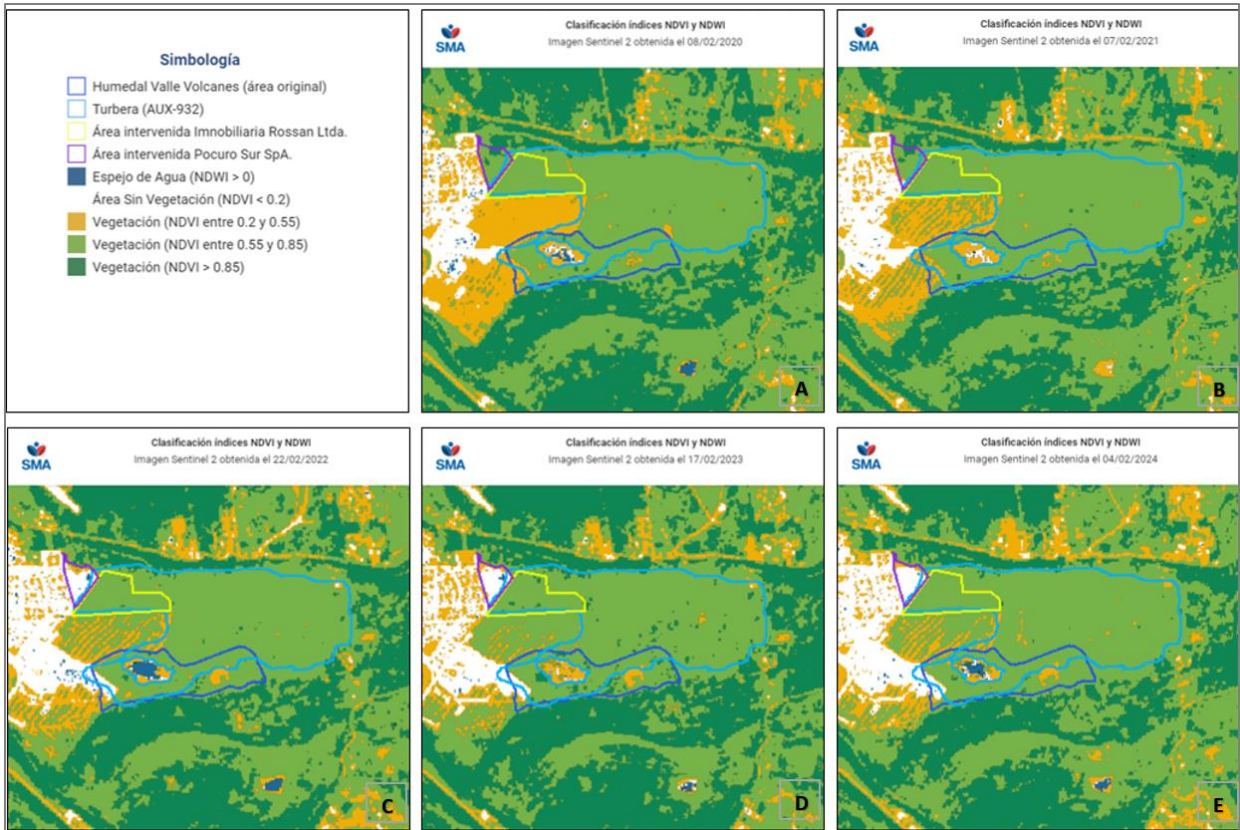
¹⁶ El índice de Vegetación de Diferencia Normaliza (NDVI) tiene por objetivo determinar el vigor vegetacional de una superficie. Rouse, J. W., Haas, R. H., Deering, D. W. & Sehell, J. A., (1974): Monitoring the vernal advancement and retrogradation (Green wave effect) of natural vegetation. Final Rep. RSC 1978-4, Remote Sensing Center, Texas A&M Univ., College Station.

¹⁷ El índice de Diferencia Normalizada de Agua (NDWI), tiene por objetivo identificar masas de agua o superficies húmedas. McFeeters, S.K. (1996). The use of normalized difference water index (NDWI) in the delineation of open water features. International Journal of Remote Sensing, 17, pp. 1425–1432.



Territoriales Homogéneas (en adelante, “UTH”)¹⁸. A partir de dicho ejercicio, se pudo determinar que el área intervenida por Rossan presentaba valores propios de vegetación de vigorosidad media (valores NDVI entre 0,55 y 0,85), coincidentes con los observados en los polígonos del humedal y turbera catastrados en el sector, y distinguiéndose de otras zonas aledañas, que exhiben un tipo de vegetación más vigorosa, boscosa o de matorral denso, con valores de NDVI mayores a 0,85, según se aprecia en las siguientes figuras:

Figura 3. Categorización de índices multispectrales durante época seca periodo 2020-2024

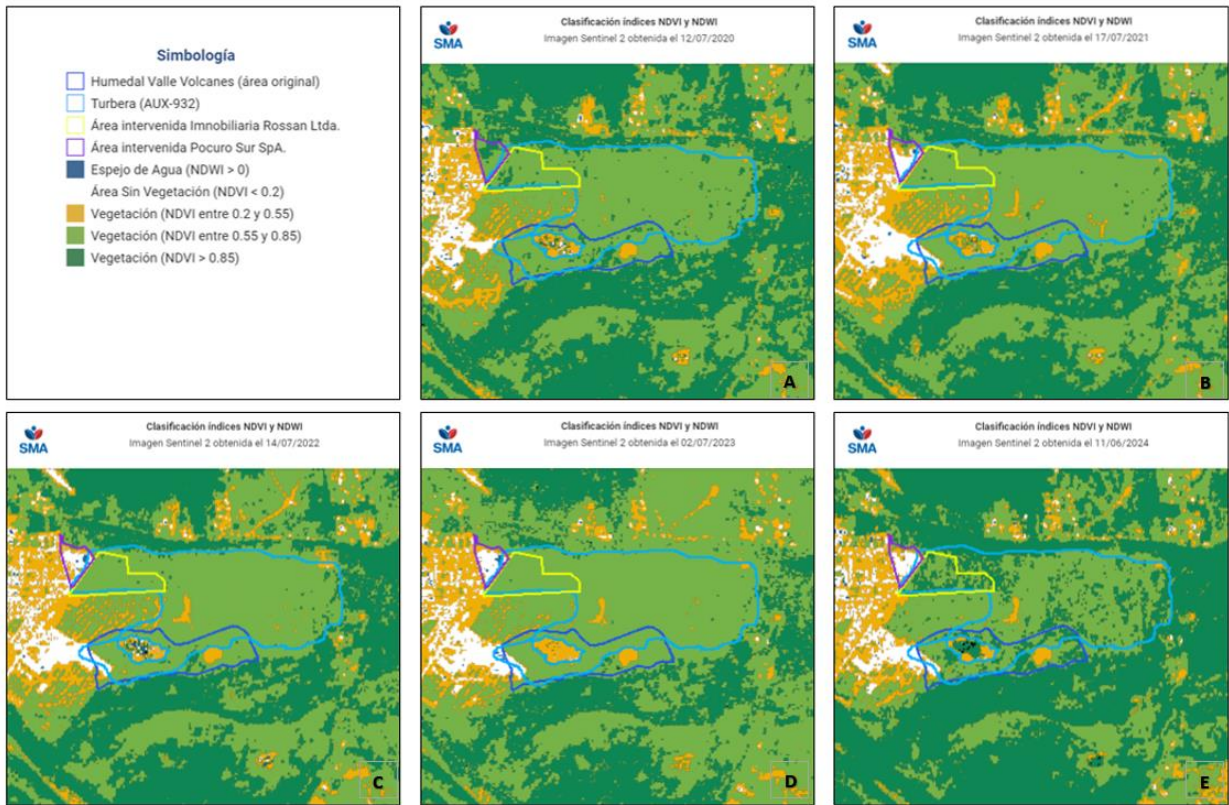


Fuente: Elaboración propia en base a imágenes satelitales obtenidas del satélite óptico Sentinel 2.

¹⁸ Labra, F.; J. Pérez y P. Rodrigo. 2018. Plan de Manejo Predial para sitios prioritarios de conservación de la Biodiversidad aplicado al Fundo El Volcán. (cap. 8, pp.269-325). En: Metodología para la Conservación de la Biodiversidad en Chile. Santiago, Chile.



Figura 4. Categorización de índices multiespectrales durante época húmeda periodo 2020-2024



Fuente: Elaboración propia en base a imágenes satelitales obtenidas del satélite óptico Sentinel 2.

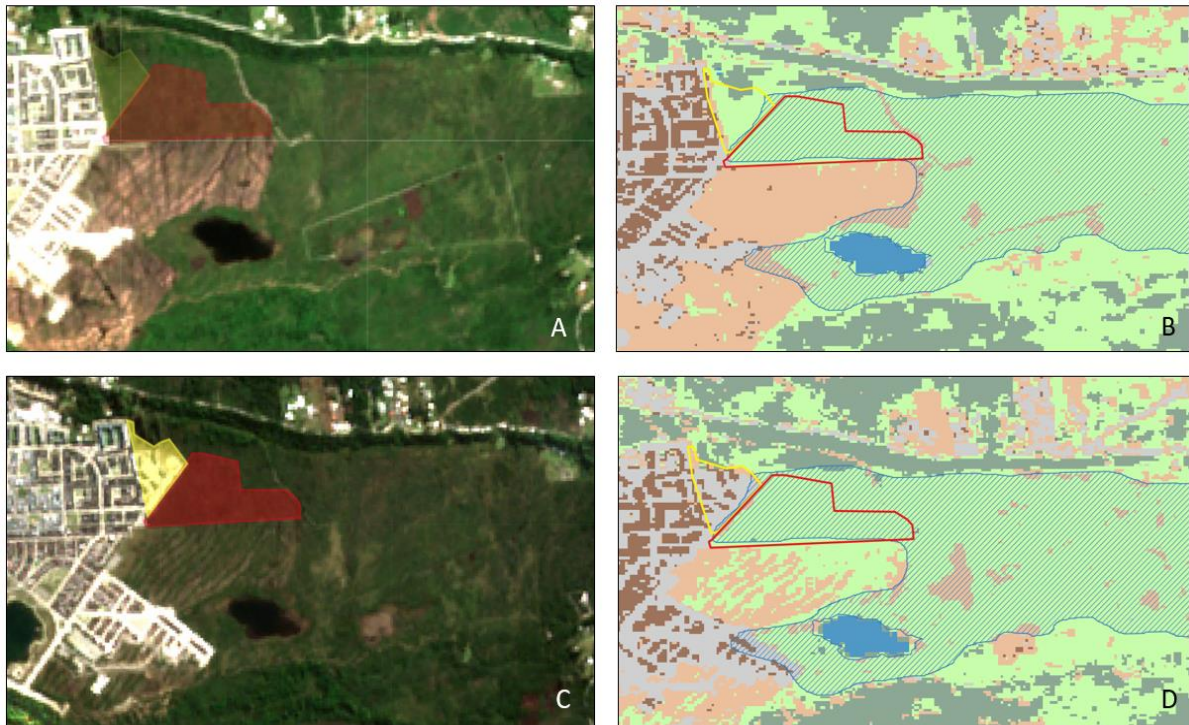
70° Para robustecer el resultado del análisis multiespectral, en los Considerandos 38° a 41° de la FDC se realizó una clasificación supervisada de las coberturas terrestres en el área de estudio mediante el algoritmo *Random Forest*¹⁹, para lo cual se efectuó un entrenamiento del área no intervenida de la turbera catastrada, comprendiendo un total de 173 puntos de entrenamiento para las imágenes de 20 de febrero de 2020 y 12 de abril de 2024, ambas previas a la intervención de Rossan. Además, se incorporaron puntos de entrenamiento representativos del resto de coberturas terrestres, considerando 118 puntos para superficies impermeables, 82 para viviendas, 97 para coberturas boscosas y 108 para suelo desnudo²⁰. Así, según lo señalado en el Considerando 40° de la FDC, la clasificación supervisada permitió determinar que el área intervenida por Rossan corresponde a una superficie de humedal, pudiendo ser considerada como tal, al menos, entre febrero de 2020 y abril de 2024. Por su parte, en el Considerando 41° de la FDC se concluyó que los resultados obtenidos en la clasificación supervisada resultaron consistentes con las subzonas identificadas a través de la aplicación de los índices NDVI y NDWI, **confirmando la hipótesis de existencia de una UTH en el sector Valle Volcanes con condiciones y características propias de un ecosistema de humedal.**

¹⁹ Las técnicas de aprendizaje conjunto tienen mayor precisión que otros algoritmos de aprendizaje automático porque el grupo de clasificadores funciona con mayor precisión que cualquier clasificador individual y utiliza las fortalezas del grupo individual de clasificadores mientras que al mismo tiempo se evitan las debilidades del clasificador, según lo establecido en Rodríguez-Galiano, V. F., Ghimire, B., Rogan, J., Chica-Olmo, M., & Rigol-Sanchez, J. P. (2012). An assessment of the effectiveness of a random forest classifier for land-cover classification. ISPRS journal of photogrammetry and remote sensing, 67, 93-104.

²⁰ Las coberturas se entrenaron mediante la información obtenida en la imagen satelital para las bandas B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, BA, B11 y B12, correspondientes al azul, verde, rojo, borde rojo 1, borde rojo 2, borde rojo 3, infrarrojo cercano 1, infrarrojo cercano 2, infrarrojo lejano 1 e infrarrojo lejano 2 respectivamente y se clasificaron mediante el algoritmo Random Forest.



Figura 5. Ejecución de la clasificación supervisada



En color [azul] lagunas, en [gris] áreas con suelos impermeables, en [marrón] superficies con casas, en [naranja] áreas con suelo desnudo, en [verde oscuro] superficies con cobertura boscosa, en [verde claro] superficie de humedal, en polígono [azul lineado] superficie catastrada como turbera, en polígono [amarillo] área intervenida por Pocuro y en polígono [rojo] área intervenida por Inmobiliaria Rossan.

Fuente: Elaboración propia.

71° Por último, la FDC consideró información levantada en terreno respecto del área intervenida, particularmente los antecedentes de caracterización de suelo y vegetación de los lotes 3-A; 3-E; 3-G; 3-H; 3-I; 3-J y Lote A, contenida en el “Informe Agronómico para ZEUC-1”, de fecha 27 de diciembre de 2021, elaborado por la consultora AS CHILE LTDA²¹. En efecto, a partir de la caracterización contenida en dicho informe, se pudo establecer que **los lotes intervenidos presentaban un perfil de suelo similar, de tipo ñadi, de la Serie Alerce (AL)²², con una cubierta vegetal representada principalmente por ejemplares de vegetación hidrófita**. Dicha información, sumada a las condiciones de anegamiento del terreno y la abundante vegetación hidrófita observada en las actividades de inspección ambiental realizadas por la SMA, permitió corroborar que el área intervenida previo a la ejecución de las obras correspondía a un humedal, conforme se concluyó en los Considerandos 48° y 49° de la FDC.

72° Por otro lado, en relación con las alteraciones ocasionadas al ecosistema identificado, en el Considerando 65° de la FDC se estableció

²¹ De acuerdo a lo indicado en el punto 1 del informe, este fue solicitado por la DOM de Puerto Montt a Inmobiliaria Rossan Ltda. “(...) para cumplir con la ordenanza para las denominadas Zonas de Extensión Urbana (ZEUC), en virtud de un Proyecto Habitacional y de Equipamiento para la construcción de 1.400 viviendas que Rossan pretende desarrollar en el sector de Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt”. Informe Agronómico para ZEUC-1, 27 de diciembre 2021, elaborado por AS CHILE LTDA., p.1.

²² Llámese ñadis a un grupo de suelos de trumao, diferenciándose por la presencia de un hard pan férrico, conocido como “fierrillo”, que origina problemas graves de drenaje e impide la penetración radicular. Son suelos derivados de cenizas volcánicas, de topografía extremadamente plana, moderados a delgados en profundidad, de textura franco arenosa fina y muy fina a franco arcillo arenosa fina en la superficie, de estructura granular a bloques subangulares finos y muy débiles, con gran cantidad de materia orgánica y raíces. Peralta Peralta, M. (1976). *Uso, clasificación y conservación de suelos*. Santiago, Chile: SAG.



que las obras ejecutadas generaron **alteraciones físicas** al ecosistema, fundado en que: (i) las labores de excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación implicaron la extracción de la capa vegetal hidrófila propia del humedal, la que constituye refugio de anfibios, aves y mamíferos, ocasionando una pérdida de la biodiversidad del sector; (ii) la intervención produjo un detrimento a la provisión de servicios ecosistémicos naturales y sociales del humedal; (iii) las obras de modificación de cauce en cursos de agua superficial que integran la red de drenaje del humedal, modificaron la escorrentía superficial y flujos subsuperficiales, repercutiendo negativamente en sus flujos ecosistémicos. A su vez, en el Considerando 66° de la FDC se indicó que las obras ocasionaron una alteración de la vegetación azonal hídrica y ripariana del sector, e implicaron una extracción de la cubierta vegetal asociada al humedal tipo turbera identificado en el INH del MMA.

73° A mayor abundamiento, en el Considerando 67° de la FDC se identificaron una serie de efectos ambientales generados sobre el área intervenida, referidos a la corta y eliminación de comunidades vegetales a través del uso de maquinaria pesada; alteración de las propiedades físicas y biológicas del suelo; disminución en los procesos de recarga de acuíferos subsuperficiales y subterráneos; disminución de la capacidad de carga para sustento de biodiversidad y en definitiva, una fragmentación del ecosistema disminuyendo su capacidad de resiliencia. Todo lo anterior, considerando especialmente el rol del ecosistema a nivel de biodiversidad, al cumplir funciones asociadas, entre otras, al refugio y hábitat para especies de flora y fauna en categoría de conservación, provisión de plantas medicinales, y regulación térmica e hídrica en un contexto de creciente inseguridad hídrica.

74° En base a las consideraciones expuestas, en la FDC se determinó que las obras ejecutadas por Inmobiliaria Rossan Ltda., al interior de un área susceptible de ser caracterizada como humedal situado dentro del límite urbano, configuran la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

C. Análisis de descargos y examen de la prueba que consta en el procedimiento

75° En su escrito de descargos, como alegación de carácter preliminar, Inmobiliaria Rossan indicó que esta SMA habría incurrido en una serie de irregularidades en el desarrollo de las actividades de fiscalización desarrolladas respecto de la Unidad Fiscalizable, en virtud de lo cual solicita la exclusión de ciertos antecedentes del expediente administrativo. Junto con lo anterior, la empresa formuló una serie de descargos que abordan cuestiones que son parte del análisis de fondo del presente procedimiento, en lo que dice relación con la configuración del cargo imputado, la clasificación de gravedad de la infracción y la consideración de las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA.

76° Siguiendo la estructura del escrito de descargos presentado por el titular, en primer lugar, se efectuará un análisis respecto de las alegaciones formales sostenidas por la empresa en su presentación, para luego analizar los descargos formulados respecto de los aspectos de fondo del procedimiento sancionatorio.



C.1 Alegaciones sobre aspectos formales de la fase de fiscalización

77° En primer lugar, el titular formula una serie de cuestionamientos asociados a las actividades de fiscalización realizadas por la SMA los días 24 de junio y 10 de julio de 2024, en función de lo cual solicita excluir del expediente sancionatorio las actas de inspección ambiental (en adelante, “AIA”) elaboradas con ocasión de dichas actividades inspectivas. Además, la empresa sostiene que el IFA 2024 incurre en una serie de errores al analizar la documentación asociada a la actividad desarrollada por Inmobiliaria Rossan Ltda. y cuestiona los antecedentes considerados en dicho informe para caracterizar el área como humedal y analizar su potencial afectación.

78° **Cuestionamientos asociados al Acta de Inspección Ambiental de fecha 24 de junio de 2024.** En lo que respecta al AIA de fecha 24 de junio de 2024, Inmobiliaria Rossan cuestiona que dicha fiscalización se haya llevado a cabo con la asistencia del interesado asociado a la denuncia ID 259-X-2024, quien concurrió a la actividad en su calidad de funcionario de la Municipalidad de Puerto Montt. En tal sentido, la empresa aduce que la intervención proactiva del denunciante, al haber aportado medios de fiscalización a la actividad —en específico un equipo *drone*—, contraviene lo previsto en los artículos 4 y 11 de la Ley N° 19.880 restando imparcialidad y objetividad al AIA. Además, el titular sostiene que en la fiscalización solo se realizaron actividades de inspección ocular, registros fotográficos y levantamiento de coordenadas, sin efectuar muestreos de vegetación, instalación de grillas, ni haber empleado otras metodologías tendientes a determinar el porcentaje de dominancia de vegetación hidrófita o la concurrencia del criterio de suelos saturados. En virtud de lo anterior, la empresa afirma que la inspección ocular y la captura fotográfica carecen de validez técnica para determinar la presencia de un humedal en el área inspeccionada.

79° En relación con lo alegado, según consta en el AIA de fecha 24 de junio de 2024, dicha actividad de fiscalización estuvo a cargo de dos funcionarias de esta SMA y contó con la presencia de dos funcionarios de la I. Municipalidad de Puerto Montt (en adelante, “Municipalidad”) y dos funcionarios de la SEREMI de Salud. En cuanto al contenido del AIA, se advierte que esta describe las obras ejecutadas y las condiciones del área intervenida, sobre la base de los hechos y circunstancias materiales apreciadas por el personal fiscalizador de la SMA. Por su parte, en lo que respecta a la intervención de los funcionarios municipales y de la SEREMI de Salud, **el AIA únicamente consigna su asistencia a la inspección, sin dar cuenta de diligencias específicas desplegadas por dichos funcionarios.**

80° En lo que respecta a la asistencia a la actividad del denunciante asociado a la denuncia ID 259-X-2024, resulta pertinente mencionar que dicho interesado concurrió a la inspección en su calidad de funcionario del Departamento de Medio Ambiente de la Municipalidad de Puerto Montt, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades (en adelante, “LOCM”), norma que reconoce expresamente la facultad de las Municipalidades de desarrollar directamente o con otros organismos públicos funciones relacionadas con la protección del medio ambiente, de lo cual se sigue que la asistencia de los funcionarios municipales a una actividad de fiscalización ambiental se enmarca dentro del ámbito de sus competencias legales.



81° Ahora bien, dado que la empresa cuestiona que el funcionario municipal asociado a la denuncia ID 259-X-2024, a su vez figure como interesado en el procedimiento sancionatorio, es preciso señalar que el otorgamiento de la calidad de interesado a dicho denunciante deriva de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 21 de la LOSMA, conforme al cual “[...] *En el evento que producto de tales denuncias se iniciare un procedimiento administrativo sancionador, el denunciante tendrá para todos los efectos legales la calidad de interesado en el precitado procedimiento*”.

82° Junto con lo anterior, corresponde relevar que la LOSMA no contempla disposiciones que limiten o prohíban la intervención de los denunciantes durante el desarrollo de las actividades de fiscalización de esta SMA, de manera que estos pueden participar e incluso aportar medios de prueba al procedimiento, sin que aquello comprometa la imparcialidad en el ejercicio de las funciones fiscalizadoras de este servicio. En este sentido, la propia jurisprudencia ambiental ha reconocido que los denunciantes se encuentran plenamente habilitados para participar de manera activa en la etapa indagatoria desarrollada por la SMA, admitiendo inclusive la generación y aportación de prueba propia al expediente, correspondiendo al ente fiscalizador la valoración posterior de dichos antecedentes²³.

83° Por su parte, en lo que respecta a la utilización del equipo *drone* provisto por la Municipalidad para sobrevolar la zona intervenida, habiéndose establecido que la asistencia y participación de los funcionarios municipales se ampara en lo dispuesto en la LOCM, la provisión de equipos técnicos para apoyar la labor fiscalizadora de esta SMA constituye una manifestación del principio de coordinación establecido en el artículo 5 de la Ley N° 18.575. Por su parte, **el *drone* constituye únicamente un medio para la constatación de hechos y circunstancias fácticas, cuya apreciación corresponde a los funcionarios fiscalizadores de la SMA para su consignación posterior en la respectiva AIA**, de manera que su utilización no altera las condiciones y requisitos bajo los cuales se debe desarrollar toda diligencia inspectiva a cargo de esta SMA.

84° De este modo, corresponde descartar la existencia de una infracción a los principios de imparcialidad y objetividad previstos en los artículos 4 y 11 de la Ley N° 19.880, toda vez que, la asistencia del funcionario municipal a la fiscalización no incidió en el desarrollo y resultado de dicha actividad. Por su parte, la utilización del *drone* tenía por objetivo dotar de más y mejor información al personal fiscalizador de la SMA en el cumplimiento de sus labores, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 28 de la LOSMA. Por lo demás, en el caso concreto la utilización de dicho instrumento resultaba particularmente justificada para dar cuenta del estado y circunstancias de la actividad fiscalizada, atendidas las **condiciones de anegamiento del área inspeccionada**, que dificultaban el acceso y recorrido pedestre de la totalidad de los sectores intervenidos por la empresa.

85° Por último, en cuanto a la alegación sobre las diligencias que fueron desarrolladas en la actividad inspectiva de fecha 24 de junio de 2024, corresponde señalar que la circunstancia de no haberse realizado las actividades de levantamiento de información indicadas por el titular, en ningún caso conlleva un vicio que invalide el AIA o motive su exclusión del expediente administrativo. En efecto, lo alegado por la empresa dice relación más bien con el mérito probatorio que se pudiese atribuir a los hechos y circunstancias consignadas en

²³ Sentencia Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, de 15 de noviembre de 2016, Rol R-108-2016, considerando 7°.



el AIA, en lo referido a caracterizar como humedal el área intervenida, antecedentes que deben ser apreciados conforme a las reglas de valoración probatoria establecidas en el artículo 51 de la LOSMA, en conjunto con los demás elementos probatorios que figuran en el expediente, teniendo en especial consideración lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 8 de dicho cuerpo normativo.

86° **Cuestionamientos asociados al Acta de Inspección Ambiental de fecha 10 de julio de 2024.** En cuanto al AIA de fecha 10 de julio de 2024, Inmobiliaria Rossan sostiene que dicha actividad de fiscalización infringe el principio de contradictoriedad establecido en los artículos 4 y 10 de la Ley N° 19.880, en tanto no se realizó una reunión informativa previa donde se diera noticia de su realización a los interesados, ingresando por un lugar no autorizado y sin autorización del dueño y llevándose a cabo la fiscalización sin la presencia de un representante de Rossan o encargado de la UF. Además, el titular sostiene que el AIA afectaría los principios de publicidad y transparencia consagrados en los artículos 3 y 4 de la Ley N° 20.285²⁴, al no haberse individualizado a los funcionarios de otros servicios asistentes a la fiscalización, lo que impide a Rossan saber si asistió el interesado asociado a la denuncia ID 259-X-2024 y examinar la imparcialidad de quienes concurrieron a la actividad. Por último, la empresa releva que el AIA indica que funcionarios de SERNAGEOMIN realizaron un muestreo de turba, lo que luego no se profundiza en el acta, por lo que no es posible saber el resultado, y reitera que en el AIA no consta la realización de pericias técnicas que permitan determinar la existencia de un humedal en el área intervenida, lo que se daría por hecho por los fiscalizadores.

87° En cuanto a la realización de una reunión informativa previo a la fiscalización y la solicitud de ingreso al predio intervenido por Inmobiliaria Rossan, cabe señalar que la LOSMA en su Título II “De la Fiscalización Ambiental”, reconoce amplias facultades a la SMA para ejercer sus labores inspectivas, mediciones y análisis, lo que incluye verificar el estado y circunstancias de la actividad que está siendo fiscalizada, en relación con el cumplimiento de la normativa aplicable. En este orden de ideas, la SMA no tiene un deber de notificar y/o comunicar anticipadamente al responsable de la UF respecto de sus actividades de fiscalización, ni es requisito de validez la presencia del fiscalizado o sus representantes en la misma.

88° Lo anterior, ha sido expresamente reconocido por la jurisprudencia ambiental al señalar que “[...] la actividad de fiscalización constituye un acto de verificación y constatación del estado de cumplimiento de una exigencia aplicable mediante la cual la entidad fiscalizadora, a través del personal habilitado al efecto, establece en forma directa la existencia de una determinada situación de hecho. **Es una actividad privativa del órgano fiscalizador y no puede ser interferida por el fiscalizado. No es presupuesto de esta actividad el aviso previo, ni la presencia del sujeto fiscalizado durante el transcurso de la misma.** El artículo 28 de la Ley Orgánica de la SMA se limita a disponer el deber de informar al sujeto

²⁴ Artículo 3° “La función pública se ejerce con transparencia, de modo que permita y promueva el conocimiento de los procedimientos, contenidos y decisiones que se adopten en ejercicio de ella”. Artículo 4° “Las autoridades, cualquiera que sea la denominación con que las designen la Constitución y las leyes, y los funcionarios de la Administración del Estado, deberán dar estricto cumplimiento al principio de transparencia de la función pública. El principio de transparencia de la función pública consiste en respetar y cautelar la publicidad de los actos, resoluciones, procedimientos y documentos de la Administración, así como la de sus fundamentos, y en facilitar el acceso de cualquier persona a esa información, a través de los medios y procedimientos que al efecto establezca la ley”.



fiscalizado de la materia específica objeto de la fiscalización y de dejar copia íntegra del acta levantada [...]"²⁵.

89° En relación con lo señalado, consta en el expediente del procedimiento que, luego de efectuada la actividad de fiscalización de fecha 10 de julio de 2024, se entregó a la empresa copia de la respectiva AIA, en cumplimiento de la exigencia establecida en el artículo 28 de la LOSMA, permitiendo al titular conocer oportunamente su contenido y ejercer su derecho a defensa, correspondiendo desestimar esta alegación.

90° En lo atinente a la individualización de los asistentes a la inspección de fecha 10 de julio de 2024, corresponde relevar que **el AIA se encuentra debidamente suscrita por los funcionarios de la SMA que estuvieron a cargo de dicha actividad de inspección ambiental**. Luego, en lo que dice relación con los funcionarios de SERNAGEOMIN y de la Municipalidad de Puerto Montt cuya asistencia se consigna en el AIA²⁶, se advierte que estos no se encuentran individualizados en dicho documento. Con todo, se estima que dicha circunstancia no afecta la validez del AIA, por los motivos que se expondrán a continuación.

91° En primer lugar, en lo que respecta a la inspección visual realizada por SERNAGEOMIN para verificar la existencia de turba, consta en el expediente que los resultados de dicha diligencia fueron remitidos con posterioridad al término de la actividad inspectiva realizada por la SMA, por lo cual no se encontraban disponibles al momento de elaborar el AIA. Con todo, una vez que el Informe Técnico fue derivado a DSC por la OR Los Lagos, dicho documento fue incorporado al expediente mediante la Res. Ex. N° 3/Rol D-151-2024, confiriéndose traslado al titular para que expusiera lo que estimase pertinente, pudiendo ejercer su derecho a defensa oportunamente. Adicionalmente, se advierte que, en el Informe Técnico remitido por SERNAGEOMIN figura el nombre de los funcionarios de dicho servicio que asistieron a la referida actividad de fiscalización y efectuaron la inspección visual en terreno, con lo cual debe entenderse subsanada la omisión indicada por la empresa.

92° En cuanto a los funcionarios municipales, como se indicó previamente, en el AIA no consta la realización de diligencias u otra intervención por parte de dichos funcionarios durante la fiscalización, más allá de su asistencia a la actividad, de lo cual se colige que estos no influyeron en el desarrollo ni en los resultados de la inspección realizada por la SMA. En dicho contexto, si bien el AIA no contiene la individualización del funcionario municipal que concurrió a la fiscalización, aquella circunstancia en ningún caso configura un vicio que conlleve una infracción al principio de transparencia de la función pública²⁷ y/o afectación al

²⁵ Sentencia Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, de 24 de febrero de 2012, Rol R-278-2022, considerando 12°.

²⁶ Aun cuando la empresa señala en la nota al pie N° 42 de su escrito de descargos que no se individualizó a los funcionarios de Carabineros de Chile y la BRIDEMA asistentes a la inspección, el AIA se limita a consignar que dichos funcionarios se encontraban presentes en el área intervenida, sin haber participado de la actividad inspectiva. Lo anterior, difiere de lo indicado respecto de los funcionarios de SERNAGEOMIN y de la Municipalidad de Puerto Montt, toda vez que el AIA señala expresamente que dichos funcionarios participaron de la actividad inspectiva de 10 de julio de 2024.

²⁷ **Artículo 3 Ley N° 20.285.-** "La función pública se ejerce con transparencia, de modo que permita y promueva el conocimiento de los procedimientos, contenidos y decisiones que se adopten en ejercicio de ella". **Artículo 4 Ley N° 20.285.-** "Las autoridades, cualquiera que sea la denominación con que las designen la Constitución y las leyes, y los funcionarios de la Administración del Estado, deberán dar estricto cumplimiento al principio de transparencia de la función pública. El principio de transparencia de la función pública consiste en respetar y cautelar la publicidad de los actos, resoluciones, procedimientos y documentos de la Administración, así como la de sus fundamentos, y en facilitar el acceso de cualquier persona a esa información, a través de los medios y procedimientos que al efecto establezca la ley".



derecho a defensa de Rossan, **atendido que el AIA fue debidamente suscrita por los fiscalizadores de la SMA responsables de la actividad inspectiva y notificada a la empresa conforme al artículo 28 de la LOSMA, permitiendo que el presunto infractor tomara conocimiento de los términos y condiciones en que se efectuó la diligencia inspectiva, así como de los hechos y circunstancias apreciadas en ella y, en función de aquello, ejerciera oportunamente su derecho a defensa en el marco del procedimiento sancionatorio, sin haberse generado perjuicio alguno a la empresa.**

93° Finalmente, en lo que respecta a la alegación relativa a que en el AIA se habría calificado el área como humedal, infringiendo con ello el principio de objetividad de la función fiscalizadora, corresponde señalar que este punto fue previamente abordado en la Res. Ex. N° 3/Rol D-151-2024 (considerandos 57° a 60°), donde se indicó que, en virtud del principio de separación de funciones previsto en el artículo 7 de la LOSMA, **la calificación jurídica de los hechos consignados en las AIA, así como de los demás antecedentes recabados respecto de la UF, no es de cargo de la División de Fiscalización si no que corresponde exclusivamente a la División de Sanción y Cumplimiento de la SMA, en el marco de la instrucción del procedimiento sancionatorio.** En este sentido, atendido que, conforme al artículo 49 del mismo cuerpo normativo la instrucción del procedimiento se concreta a través de la FDC, corresponde desestimar esta alegación, toda vez que la descripción de antecedentes contenida en un acta no constituye una “calificación jurídica” de los hechos, en tanto aquella calificación tiene lugar en una etapa posterior y se materializa a través de una resolución emitida por una unidad distinta de esta Superintendencia.

94° Sumado a lo anterior, corresponde precisar que el contenido del AIA se origina fundamentalmente en los hechos apreciados directamente por el personal fiscalizador de esta SMA, coetáneos a la instancia de fiscalización respectiva, además de los antecedentes de contexto de la UF revisados en la etapa de planificación de la visita inspectiva²⁸. En este sentido, dado que al momento de la fiscalización el área intervenida e inspeccionada por los funcionarios se encontraba catastrada como humedal en el INH del MMA, las actas se limitaron a dejar constancia de dicha circunstancia fáctica, sin que aquello revista una calificación de los antecedentes en los términos que sostiene el titular.

95° En virtud de lo razonado, se deben descartar las irregularidades alegadas por el titular respecto de las AIA de fechas 24 de junio y 10 de julio de 2024, por lo cual dichos actos se conservarán dentro del acervo probatorio del presente procedimiento y se efectuará su ponderación de acuerdo con las reglas de valoración probatoria contenidas en la LOSMA.

96° **Cuestionamientos al Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2024-2112-X-SRCA.** En su escrito de descargos, la empresa formula una serie de cuestionamientos respecto del análisis y las conclusiones contenidas en el IFA 2024, particularmente en lo que concierne a la conceptualización de la actividad desarrollada por Inmobiliaria Rossan y los antecedentes que fueron considerados para describir el área intervenida como humedal y determinar su eventual afectación producto de las obras ejecutadas.

²⁸ En tal sentido, el artículo octavo de la Res. Ex. SMA N° 300 de 7 de marzo de 2024, dispone que “La planificación de inspección ambiental consiste en la recopilación, revisión y análisis de toda la información pertinente para preparar la visita en terreno entre quienes realizarán la actividad de inspección ambiental”.



97° En relación con el primer punto, el titular indica que la SMA habría incurrido en una serie de errores al analizar la documentación asociada a la actividad desplegada por Inmobiliaria Rossan. En tal sentido, arguye que la respuesta de Rossan contenida en la carta de fecha 4 de julio de 2024²⁹ ha sido interpretada como un indicio acerca de la existencia de un proyecto inmobiliario, cuando la realidad es todo lo contrario; no existe proyecto alguno y las opciones que se barajen de momento, al ser un hecho futuro e incierto, no pueden catalogarse como elusión. Además, la empresa señala que los documentos asociados a los anteproyectos tramitados ante la DOM de Puerto Montt serían impertinentes. Al respecto, se remite a la normativa urbanística que regula los efectos de un anteproyecto —artículo 116 Ley General de Urbanismo y Construcciones³⁰—, relevando que su aprobación no autoriza la construcción de obras de ningún tipo. Además, enfatiza que el anteproyecto de 2021 aprobado por la DOM, caducó por no haberse presentado el proyecto definitivo y que Rossan no ha ingresado a la DOM ninguna solicitud de permiso de loteo.

98° Junto con lo anterior, la empresa sostiene que el IFA 2024 y la FDC confunden los proyectos de modificación de cauce ingresados a la DGA por Rossan en los años 2019 y 2021 y los vinculan erróneamente con la consulta de pertinencia del año 2022 (en adelante, “CPI”). Sobre este punto, la empresa afirma que, el primer proyecto de modificación de cauce (2019) no guarda relación alguna con la intervención ejecutada, en tanto se refiere a un área distinta. Por su parte, el segundo proyecto de modificación de cauce (2021), se divide en dos solicitudes ingresadas por la consultora APA Sur SpA., en representación de Sociedad Agrícola y Forestal Linahua, contemplando obras que no coinciden con las labores ejecutadas. En cuanto a la consulta de pertinencia ingresada al SEA por Rossan (2022), la empresa indica que esta contempla un proyecto de modificación de cauce a ejecutarse en dos fases, el cual no dice relación alguna con las obras y el área intervenida por Rossan y, de hecho, en los puntos donde existe superposición, no se han ejecutado las obras proyectadas (reperfilamiento, instalación de obras de hormigón y atravieso). Finalmente, releva que la CPI fue emitida cuando se encontraba vigente la declaratoria del HU Valle Volcanes, en circunstancias que al haberse anulado dicha declaratoria por el 3TA en sentencia Rol R-10-2024 ha variado el contexto regulatorio, dando lugar a la extinción de la consulta de pertinencia por decaimiento del acto administrativo.

99° En cuanto a los cuestionamientos relativos a la naturaleza de la actividad desarrollada por Rossan, según se indicó previamente, a partir de los antecedentes remitidos por la DOM de Puerto Montt, en el IFA 2024 se consideró que la actividad y/o proyecto desarrollado por Rossan configuraba las tipologías descritas en la letra s) del art. 10 de la LGBMA y la letra h) del artículo 10 de la LGBMA en relación con el literal h.1.3) del art. 3 del RSEIA, al estimar que existían antecedentes que daban cuenta de que las obras desarrolladas se asociaban a un anteproyecto de loteo de 30,11 ha. Sin perjuicio de lo anterior, a partir del análisis de antecedentes realizado por este Fiscal Instructor, a través del cual se pudo verificar que la empresa no cuenta con procedimientos ni autorizaciones vigentes asociadas a proyectos de naturaleza inmobiliaria en el área intervenida y considerando especialmente lo informado por Rossan en carta de fecha 4 de julio de 2024, a través de la cual descartó que las obras

²⁹ Remitida en respuesta al requerimiento de información contenido en el AIA de fecha 24 de junio de 2024.

³⁰ Artículo 116, inciso once de la LGUC “[...] podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza”.



ejecutadas se encuentren vinculadas a un proyecto de ese tipo; para la configuración del cargo N°1, en la FDC únicamente se consideraron las obras de acondicionamiento de terreno ejecutadas por el titular, estimando que dichas obras por sí solas son susceptibles de configurar la tipología descrita en el literal s) del art. 10 de la LGBMA.

100° En este sentido, de la lectura del cargo N°1 imputado por esta Superintendencia, se evidencia con claridad que este dice relación con las obras materiales ejecutadas por la empresa en un área susceptible de ser caracterizada como humedal situado dentro del límite urbano. De este modo, si bien los antecedentes referidos a la tramitación de proyectos de naturaleza inmobiliaria fueron mencionados como antecedentes de contexto en la FDC, estos no formaron parte del análisis considerado para determinar los hechos constitutivos de infracción en la FDC y, por consiguiente, **no fueron incluidos dentro de la hipótesis de elusión imputada preliminarmente por la SMA**, de manera que lo planteado por la empresa en cuanto a las diferencias entre el diseño de dichos proyectos y las obras efectivamente ejecutadas, no altera las circunstancias que se tuvieron en consideración para la configuración del cargo N°1 de la FDC.

101° Ahora bien, en lo que respecta específicamente a la extinción por decaimiento de la CPI, cabe hacer presente que, al pronunciarse sobre las obras de modificación de cauce descritas por la empresa, mediante la Res. Ex. N° 202210101218 de fecha 12 de diciembre de 2022, el SEA de la Región de Los Lagos **concluyó que el proyecto objeto de consulta se encontraba obligado a someterse al SEIA, en forma previa a su ejecución, debido a que configuraría los literales p) y s) de la Ley N° 19.300**. Para la configuración del literal p), el SEA consideró que las obras de limpieza de vegetación, reperfilamiento, descarga y atravesado implicaban la intervención del Estero La Paloma que integraba el entonces declarado Humedal Valle Volcanes, por lo cual debían ingresar al SEIA al implicar la alteración de su vegetación ribereña y cauce actual. Por su parte, precisó que para la aplicación de la tipología descrita en el literal s) no resulta necesario contar con una declaración del humedal, sino que basta con el reconocimiento material de su existencia, concluyendo que las obras y actividades a desarrollar ocasionarían, al menos, **la alteración física del componente vegetal e hídrico, que fuere utilizado como criterio de delimitación del humedal y que sirven de sustento para especies de fauna del área**, en razón de lo cual se configuraría dicha tipología.

102° De este modo, si bien la sentencia del 3TA que invalidó la declaratoria del HU Valle Volcanes, incide en la eventual aplicación del referido literal p), toda vez que dicha tipología exige la existencia de un acto de reconocimiento oficial del humedal urbano, aquello no resulta extensible a lo señalado por el SEA respecto de la aplicación del literal s) a las obras objeto de la CPI, considerando que para la configuración de dicha tipología basta con verificar la existencia material del humedal y su potencial alteración física o química, sin estar supeditado a la existencia de un acto de reconocimiento oficial del ecosistema. En consecuencia, dado que la sentencia emitida por el 3TA incide sólo parcialmente en el contenido de la CPI —en lo referido específicamente al literal p)—, es posible señalar que dicho acto no ha extinguido sus efectos por decaimiento, correspondiendo ser apreciado según su mérito, teniendo en especial consideración los efectos que se derivan de las obras ejecutadas por Rossan, así como lo indicado respecto de los presupuestos bajo los cuales procede el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

103° Por otro lado, en cuanto a las afectaciones al ecosistema de humedal identificadas en el IFA 2024, el titular alega que: **(i) no corresponde considerar como antecedente para determinar la existencia del humedal la información del**



Inventario Nacional de Humedales del MMA, ya que la identificación de un humedal en dicho inventario no le otorga un reconocimiento oficial conforme a la Ley de HU. Además, la información utilizada por la SMA no habría sido extraída de dicho inventario, sino del Geoportal del MMA, que corresponde a una plataforma participativa, pues el INH no reconoce la existencia de ningún humedal en la zona; (ii) no corresponde considerar como antecedente la Ficha de Análisis Técnico del proceso de declaratoria del Humedal Valle Volcanes, ignorando los vicios de forma que presenta dicho instrumento, según concluyó el 3TA en su sentencia pronunciada en causa R-10-2022 y; (iii) la identificación de vegetación hidrófita y de ejemplares de alerces por el personal fiscalizador de la SMA, se realizó únicamente en base a inspección ocular sin emplear metodologías más robustas.

104° En relación con lo expuesto y atendido que las alegaciones referidas al uso de la información del Inventario Nacional de Humedales y a la validez de la inspección ocular como actividad de levantamiento de información, son reiteradas por la empresa en sus alegaciones de fondo del procedimiento, estos aspectos serán abordados al analizar los descargos formulados por el titular respecto de la configuración del cargo N°1. De este modo, en este acápite se abordará exclusivamente lo argumentado por la empresa respecto a la consideración de los antecedentes del procedimiento de declaratoria del humedal Valle Volcanes en el IFA 2024.

105° En este sentido, Rossan sostiene que la referencia que efectúa el IFA 2024 a la Ficha de Análisis Técnico (en adelante, “FAT”) del procedimiento de declaratoria del humedal Valle Volcanes evidencia una intención de los fiscalizadores de ignorar lo resuelto por el 3TA en su sentencia de fecha 30 de mayo de 2024, en la cual se estableció que la FAT incurría en una serie de omisiones y deficiencias metodológicas. Bajo esta premisa, la empresa argumenta que no resulta razonable que la SMA fundamente la existencia de un humedal en el área intervenida, en un documento que fue considerado insuficiente por el órgano jurisdiccional para efectos de definir la existencia y alcance del referido humedal.

106° Sobre el particular, se advierte que en el examen de información desarrollado en el IFA 2024, para efectos de caracterizar el sector en que se inserta el área intervenida por la empresa, se hace mención a la “*ficha técnica presentada en su oportunidad por el Ministerio del Medio Ambiente, para su declaratoria [...]*”, a partir de la cual se detalla la estructura vegetacional del área; la existencia de dos lagunas conectadas de forma intermitente conforme al flujo de la cuenca; las especies de vegetación hidrófita presentes en sus alrededores y la visualización de musgo pompón en ciertos sectores (*Sphagnum sp.*). A continuación, el IFA 2024 menciona las principales especies de flora y fauna observadas en el humedal, los servicios ecosistémicos provistos por dicho ecosistema y las amenazas que lo afectan, todo lo cual se extrae de la referida ficha descriptiva.

107° Ahora bien, del análisis contenido en el IFA 2024 se advierte que, contrario a lo sostenido por el titular, **la FAT elaborada en el marco del proceso de declaratoria del humedal Valle Volcanes no fue considerada ni mencionada dentro de los antecedentes del IFA**. En efecto, el documento citado en el IFA corresponde a la **Ficha Descriptiva del Humedal Valle Volcanes**, en la cual se identifican los elementos que justificaron el inicio del procedimiento de reconocimiento de oficio del MMA respecto de dicho ecosistema. Si



bien dicho documento fue objeto de ciertas observaciones por parte del 3TA en su sentencia³¹, se estimó pertinente su mención como antecedente contextual respecto del sector de emplazamiento de las obras, al dar cuenta de manera preliminar acerca de la presencia de determinadas especies de flora y fauna en el área asociada al humedal Valle Volcanes, considerando la superficie propuesta inicialmente de 26,8 hectáreas.

108° A mayor abundamiento, cabe mencionar que, gran parte de las especies hidrófitas o helófitas identificadas en la referida Ficha Descriptiva, fueron igualmente apreciadas y registradas por el personal fiscalizador de la SMA en el marco de las dos visitas inspectivas realizadas al área intervenida por Rossan y sus alrededores, según se detalla en los puntos C) y D) del análisis desarrollado en el IFA 2024 y se visualiza en la Imagen N° 13 de dicho informe.

109° En consecuencia, atendido que la FAT del humedal Valle Volcanes no fue considerada dentro de los antecedentes del IFA 2024 para efectos de fundamentar la existencia de un humedal en el área intervenida por Rossan, corresponde desestimar lo alegado por la empresa sobre esta materia. A su vez, cabe relevar que la información contenida en la Ficha Descriptiva del Humedal Valle Volcanes, tanto en el IFA 2024 como en la FDC, fue mencionada dentro de los antecedentes de contexto del sector Valle Volcanes —al interior del cual se emplaza la Unidad Fiscalizable—, correspondiendo su ponderación conjuntamente con los demás antecedentes técnicos e información recaba en terreno respecto del área intervenida por Rossan, lo que será objeto de análisis detallado en el siguiente apartado.

C.2 Alegaciones sobre aspectos de fondo del procedimiento sancionatorio

110° En el escrito de descargos de Inmobiliaria Rossan, en lo fundamental, la empresa controvierte la hipótesis de elusión constatada preliminarmente por esta Superintendencia, cuestionando la configuración del cargo N°1 imputado en la FDC, argumentando que no concurren los presupuestos que configuran la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Junto con lo anterior, el titular cuestiona las competencias que posee esta SMA para la identificación de efectos adversos sobre especies protegidas y sostiene que la FDC infringe el principio de confianza legítima.

111° Para efectos de orden, en su presentación, la empresa agrupa sus descargos bajo la siguiente estructura:

- I. Primer Descargo: El área intervenida no se encuentra dentro de un humedal.
- II. Segundo Descargo: La SMA utiliza una metodología inadecuada para ampliar los límites de los humedales existentes.
- III. Tercer Descargo: La SMA no tiene competencia para definir la existencia de un humedal y su delimitación.

³¹ En tal sentido, el 3TA hizo presente que dicho documento carece de indicación respecto de sus autores, fecha de elaboración o incorporación al expediente, aunque precisó que, la cartografía original aparece suscrita por el Subsecretario del MMA. Sin perjuicio de lo anterior, el tribunal señaló que, la caracterización del área contenida en la referida Ficha Descriptiva, daría cuenta de la existencia de variadas estructuras vegetacionales en la superficie propuesta inicialmente del humedal equivalente a 26,8 ha, lo que debiese ser considerado en la delimitación final del ecosistema. [Sentencia Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, de 30 de mayo de 2024, Rol R-10-2022, considerando 55°].



- IV. Cuarto Descargo: La SMA no tiene competencias para fiscalizar o sancionar la afectación de especies protegidas.
- V. Quinto Descargo: El presente procedimiento sancionatorio contraviene la legítima confianza derivada de las actuaciones de los poderes públicos.

112° Sumado a lo anterior, el titular formula una sexta alegación vinculada con la naturaleza de su actividad, argumentando que no existiría un proyecto inmobiliario asociado a las obras de acondicionamiento ejecutadas, lo que habría sido erróneamente considerado en la FDC.

113° Atendido que, los dos primeros descargos formulados por Rossan dicen relación con la configuración de la infracción imputada, en lo referido específicamente a la determinación acerca de la existencia de un ecosistema de humedal en el área intervenida por la empresa, se efectuará un análisis conjunto de dichas alegaciones. Por su parte, los demás descargos formulados serán analizados de manera independiente, en tanto se vinculan con otras materias y/o aspectos del procedimiento sancionatorio.

C.2.1. El literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300 no es aplicable a las obras al no existir un humedal en el área intervenida

114° Como **primer argumento** de sus descargos, el titular alega que el área intervenida no se encuentra dentro de un ecosistema de humedal, por lo cual no resultaría aplicable a su respecto el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y, por consiguiente, no se configuraría la elusión imputada. Para efectos de respaldar dicha alegación, la empresa se remite a la información contenida en el INH del MMA, al PRC de Puerto Montt y a los Informes del Centro de Ciencias Ambientales EULA-UDEC (en adelante, “EULA-UDEC”) acompañados en sus descargos.

115° Así, en cuanto al **Inventario Nacional de Humedales**, el titular indica que dicho inventario no identifica el área como un humedal, dado que la SMA confunde el Geoportal del MMA con el INH, en circunstancias que la información ahí contenida es meramente referencial, sin respaldo técnico que lo acredite. Agrega que, existe jurisprudencia de la CS que ha señalado que el referido Geoportal es una plataforma colaborativa del MMA que no reviste la idoneidad técnica necesaria para acreditar la existencia de un humedal. De este modo, indica que si se revisan los datos del Inventario Nacional de Humedales disponibles en la página web del Sistema de Información y Monitoreo de Biodiversidad (en adelante, “SIMBIO”), no existe registro de la turbera mencionada en la FDC y los humedales aledaños al predio de Rossan suman 11,66 hectáreas, lo que fue omitido por la SMA en la FDC. Asimismo, si se examina la cartografía de cada uno de los humedales que sí se encuentran identificados en el INH, se advierte que ninguno se superpone con el área intervenida.

116° Junto con lo anterior, el titular alega que la turbera catastrada se habría incorporado al Geoportal entre agosto 2023 y junio 2024, sin haberse notificado a los propietarios de los terrenos afectados por la presencia de dicha turbera ni haber publicado algo al respecto. Además, la empresa reitera que, en la página web SIMBIO no se identifica ninguna turbera asociada al área intervenida, lo que demuestra la inconsistencia entre la información del Geoportal y del Inventario Nacional de Humedales.



117° En lo que respecta al **PRC de Puerto Montt**, la empresa señala que en dicho instrumento no se identifica al área intervenida como humedal, toda vez que los humedales que se identifican en el PRC tienen asignado el uso de suelo Cauce Natural (CN). En dicho contexto, argumenta que, si el área de la UF correspondiese a un humedal, no podría encontrarse asignada como ZEUC-1, dado que aquello resulta incompatible con la existencia de un humedal conforme a la normativa urbanística. Además, indica que la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt elaboró un proyecto de nuevo Plan Regulador, el cual no incluye ningún humedal sobre la unidad fiscalizable, mantiene las declaratorias de utilidad pública para la construcción de nuevas vialidades proyectadas por el actual PRC e inclusive establece zonificaciones con normas urbanísticas más permisivas para la construcción que las actuales.

118° Por último, la empresa se refiere a los **Informes elaborados por el EULA-UDEC** que acompañó en su escrito de descargos, relevando que dichos informes se elaboraron con el fin de identificar humedales en la comuna de Puerto Montt, sin que se haya reconocido el área intervenida por la empresa como un humedal. Sumado a lo anterior, el titular releva que ninguno de los humedales que fueron identificados y caracterizados en el área correspondiente a la comuna de Puerto Montt, se superponen con la unidad fiscalizable, lo que permite descartar que sus predios correspondan a un humedal.

119° En relación con lo expuesto, en primer término, corresponde precisar que la FDC posee un carácter esencialmente indiciario o preliminar, de manera que su desarrollo no se sujeta a las mismas exigencias que el acto administrativo terminal del procedimiento. Lo anterior, ha sido reconocido expresamente por la jurisprudencia ambiental, al establecer que el carácter provisional e inicial de la FDC, determina que en dicho acto “[...] *no se exige que se encuentren agotados todos los aspectos que luego serán cubiertos por la sanción*”³².

120° En dicho contexto, en lo que respecta a la alegación sobre los antecedentes que fueron ponderados por esta SMA en la FDC para determinar la existencia de un humedal en el área intervenida, resulta pertinente indicar que para la instrucción del procedimiento no solo se consideró la información del INH si no que se tuvieron a la vista una serie de antecedentes, entre los que figuran los hallazgos constatados durante las actividades de inspección ambiental, la información documental disponible sobre el área intervenida y sectores adyacentes, además de los resultados de los ejercicios de teledetección y la clasificación supervisada realizada por esta SMA.

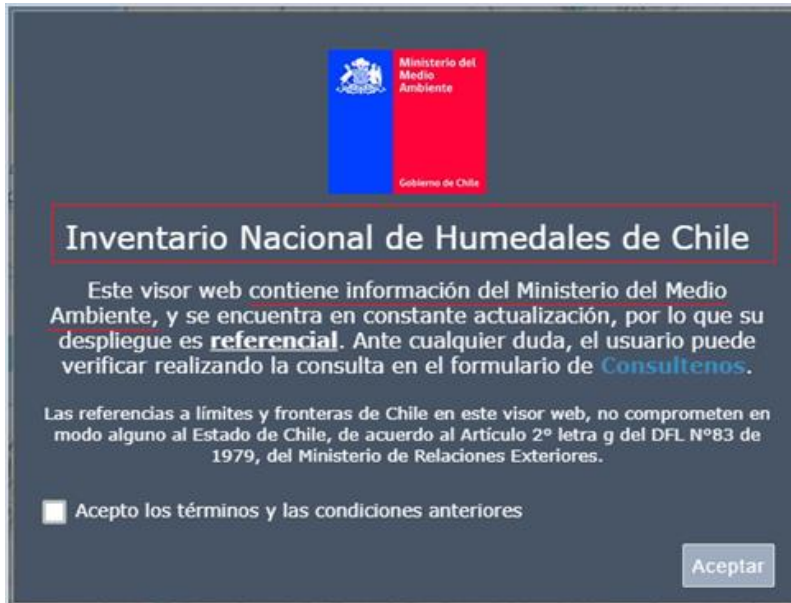
121° Así, en cuanto a lo alegado por el titular respecto a que esta SMA no habría considerado la información disponible en el INH, sino que extrajo antecedentes desde una plataforma colaborativa, resulta necesario precisar que, la plataforma del Geoportal (Visor Web) referenciada por esta SMA en la FDC, sí corresponde al INH del MMA. Lo anterior, se evidencia en el mensaje de advertencia que se exhibe al ingresar a dicha plataforma pública³³, donde se indica que el visor web contiene la información generada por el Ministerio del Medio Ambiente para la actualización constante del Inventario Nacional de Humedales.

³² Sentencia Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, de 6 de febrero de 2025, Rol R-27-2020, considerando 79°.

³³ El enlace de acceso al visor web del INH corresponde a: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/inventario-humadales/>



Imagen 2. Advertencia de ingreso al visor web del INH del MMA



Fuente: Imagen extraída del visor web del Inventario Nacional de Humedales del MMA.

122° Por su parte, en cuanto a la sentencia de la Excelentísima Corte Suprema de causa Rol N° 95.910-2021, citada por la empresa para respaldar su alegación sobre la falta de idoneidad técnica del INH, cabe precisar que en dicho fallo el máximo tribunal no se refiere al visor web del Inventario Nacional de Humedales del MMA, sino que hace alusión a una plataforma distinta, correspondiente a la **“Plataforma Colaborativa de Humedales de Chile”**, que permite la participación ciudadana en el registro de humedales y a la cual se accede desde un enlace distinto al del INH³⁴. En dicho contexto, se advierte que la empresa incurre en una confusión entre fuentes de información diferentes e independientes entre sí; por una parte, existe la Plataforma Colaborativa de Humedales de Chile³⁵, que es abierta al público para el aporte de antecedentes, y, por otra, el Inventario Nacional de Humedales, al cual se puede acceder a través del visor web referenciado por esta SMA en la FDC y que ha sido reconocido por la judicatura ambiental como un catastro oficial a cargo de la autoridad a cargo de la temática³⁶.

123° Por otro lado, respecto al hecho de haberse incorporado la turbera al visor web del INH sin previa notificación al titular —en su calidad de propietario de predios insertos dentro del polígono catastrado—, esta SMA no advierte la necesidad de efectuar tal diligencia, considerando que dicha plataforma es permanentemente actualizada por parte del MMA y su información posee un carácter meramente referencial, sin que por sí sola produzca efectos jurídicos vinculantes respecto de terceros. Lo anterior, ha sido expresamente reconocido por el 3TA, al sostener que *“[...] la información elaborada y administrada por la mencionada autoridad no tiene el carácter de imperativo, sino que es indicativa,*

³⁴ El enlace de acceso a la plataforma colaborativa corresponde a: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/colabora/>

³⁵ En relación con esta plataforma, en el informe del MMA evacuado a requerimiento de la E. Corte Suprema en causa Rol N° 95.910-2021, dicho organismo precisó que: *“[...] el “Registro Colaborativo de Humedales de Chile” corresponde a una aplicación colaborativa para aportar fotografías de áreas en que puedan existir humedales y así mejorar su identificación referencial, pero no constituye una plataforma para solicitar la incorporación de humedales al Inventario Nacional. Para ser parte de dicho inventario se considera la realización de un análisis técnico especializado para definir las nuevas áreas de humedales a incluir en él, lo que en este caso no se ha realizado”*.

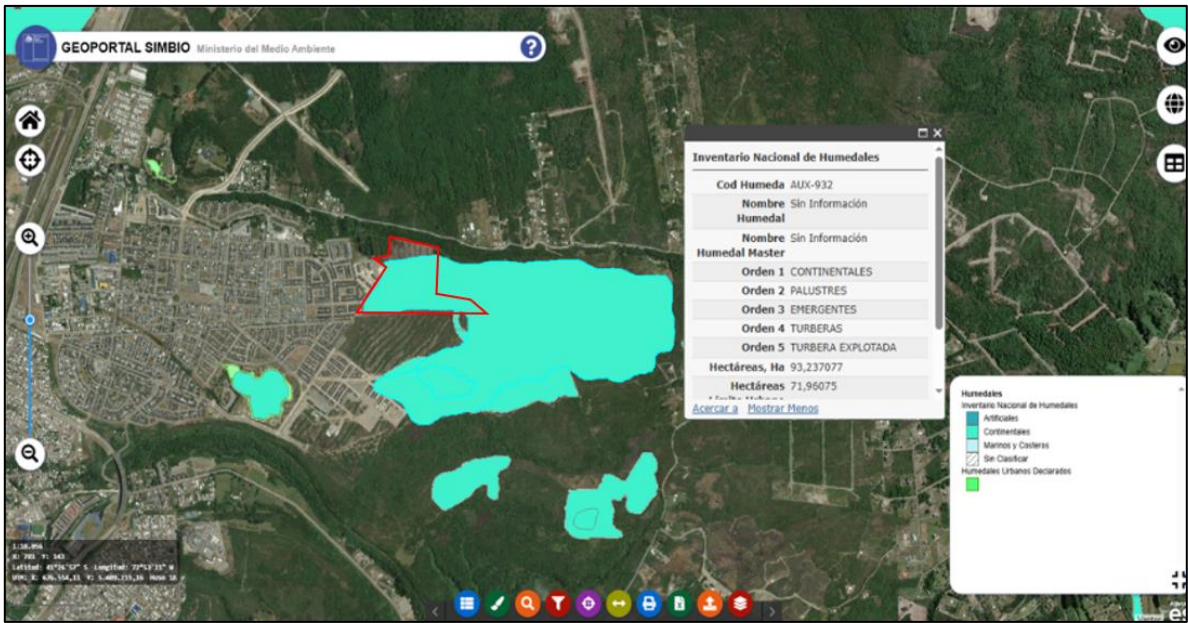
³⁶ Sentencia Ilustre Primer Tribunal Ambiental, de 19 de diciembre de 2024, Rol R-86-2023, considerando 103°.



proporcionando indicios que sólo sugieren o muestran que en un determinado espacio o territorio podría situarse un humedal”³⁷.

124° Por último, en cuanto a la alegación sobre una supuesta inconsistencia entre la información contenida en el Geoportal y el INH, debido a que la página web SIMBIO del MMA no identifica ninguna turbera asociada al área intervenida; cabe señalar que, si bien la referida turbera AUX-932 no cuenta con una URL asignada en la página web SIMBIO, —razón por la cual no figura en la pestaña de búsqueda del INH—, esta sí se encuentra identificada en el Geoportal SIMBIO del MMA, según se aprecia en la siguiente figura:

Figura 6. Turbera AUX-932 identificada en Geoportal SIMBIO



Fuente: Geoportal SIMBIO

125° En el mismo sentido, la Dirección Ejecutiva del SEA, analizando la obligatoriedad de ingreso al SEIA de las obras ejecutadas, indicó en su Oficio Ord. D.E. Doc. Digital N° 2025991021081, de 10 de diciembre de 2025, que, a partir de la información disponible en el Inventario Nacional de Humedales del Ministerio del Medio Ambiente, “[...] el Humedal Valle Volcanes (identificado con el código “AUX-932”) **efectivamente correspondería a una humedal ubicado parcialmente dentro del límite urbano definido por el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, presentando una superficie total de 93,24 hectáreas, de las cuales 71,96 hectáreas se encuentran comprendidas al interior del límite urbano, y corresponde a un humedal continental, palustre y emergente**”. De este modo, en lo relevante para este punto, el SEA concluyó que el Humedal Valle Volcanes corresponde a un humedal contenido en el Inventario Nacional de Humedales y que se ubica parcialmente dentro del límite urbano de la comuna de Puerto Montt.

126° Lo anterior, permite sostener que la información disponible en el visor web del Inventario Nacional de Humedales es coherente con la información contenida en el Geoportal SIMBIO, siendo posible confirmar la existencia de un humedal catastrado en el área intervenida por la empresa, correspondiendo descartar las alegaciones formuladas por el titular sobre esta materia. Sin perjuicio de lo anterior y según se indicó

³⁷ Sentencia Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, de 30 de octubre de 2023, Rol R-28-2021, considerando 40°.

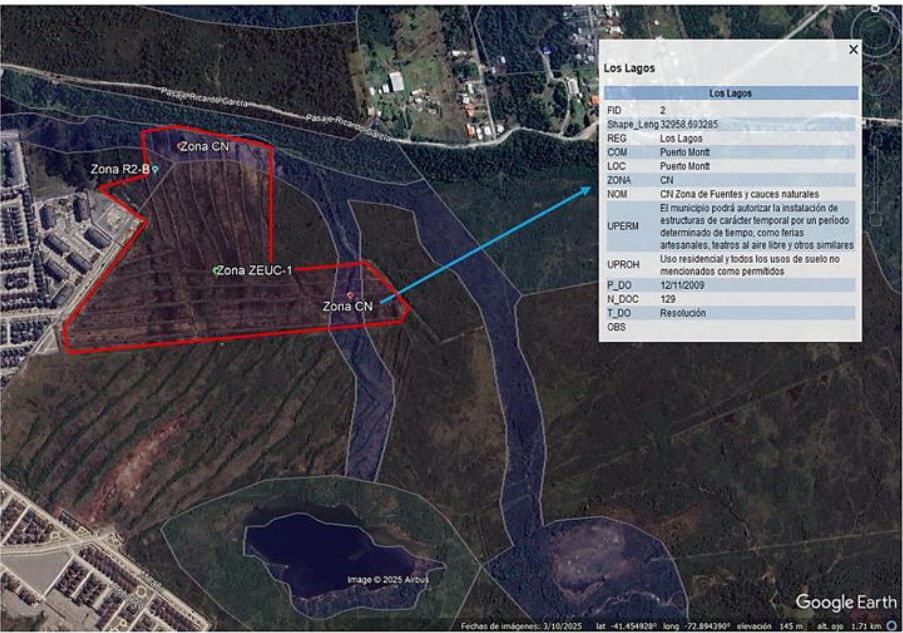


previamente, atendido el carácter referencial del INH, **corresponde reiterar que la información contenida en dicho catastro únicamente ha sido considerada como un antecedente indiciario acerca de la existencia de un humedal en el área intervenida por la empresa**, lo que ha sido complementado con otros antecedentes específicos respecto del área en cuestión que permiten arribar a dicha conclusión, según se detallará al abordar el segundo descargo formulado por la empresa.

127° Por su parte, en lo relativo a la alegación sobre la zonificación asignada a los predios intervenidos, cabe relevar que la mayor parte del área se encuentra clasificada como zona de extensión urbana condicionada ZEUC-1 en el PRC de Puerto Montt, aunque el sector donde se constató la ejecución de obras de intervención de cauce corresponde a zona de cauce natural (CN). Sobre este punto, si bien la empresa sostiene que dicha zonificación sería incompatible con la existencia de un humedal en los predios —específicamente en lo que respecta a ZEUC-1—, lo cierto es que **la caracterización de un terreno como humedal obedece a las condiciones materiales que presenta un área, sin que corresponda supeditar dicha determinación a la dictación de un acto administrativo de reconocimiento oficial y/o a la zonificación asignada en un Instrumento de Planificación Territorial**. En este orden de ideas, la circunstancia de que la mayor parte del área intervenida se encuentre asignada como zona ZEUC-1 en el PRC, no obsta a la caracterización del terreno como un ecosistema de humedal, en la medida que sea posible constatar en su interior la presencia de uno o más de los tres criterios materiales de delimitación de humedales contemplados en el artículo 8 del RHU.

128° A mayor abundamiento, se advierte que la intervención de Rossan comprende, además, un sector asignado como zona residencial R2-B (Lote 3-C) y se superpone con zonas de cauce natural (CN) en dos puntos (Lote A). Sobre esto último, cabe relevar que **el propio titular indicó en sus descargos que las áreas zonificadas como cauce natural (CN) corresponderían a humedales³⁸**; sin embargo, aquello fue soslayado por la empresa en su actuación, al haber ejecutado obras no autorizadas de escarpe del lecho y riberas del cauce existente, contraviniendo los usos permitidos en el PRC, según se evidencia en la siguiente Figura 7.

Figura 7. Zonificación asignada al área intervenida en el PRC Puerto Montt



³⁸ Escrito de descargos Inmobiliaria Rossan Ltda., punto 151, p. 41



Fuente: Elaboración propia a partir de información extraída del Geoportal Open Data Minvu³⁹

129° Junto con lo expuesto, corresponde precisar que, si bien la zonificación asignada en un IPT determina los usos de suelo autorizados desde la perspectiva urbanística, **aquello no excluye en modo alguno el deber del titular de dar cumplimiento a las exigencias establecidas en la regulación ambiental vigente**, atendida las diferencias existentes entre ambos marcos regulatorios. Lo anterior, ha sido expresamente reconocido por la E. Corte Suprema, al establecer que la obtención de permisos de edificación y autorizaciones urbanísticas no permite soslayar los requisitos previstos por el legislador para efectos de poder desarrollar los proyectos y actividades descritas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300⁴⁰, en especial cuando estos supongan la afectación de ecosistemas protegidos.

130° Por tanto, habiéndose descartado que la zonificación establecida en el PRC de Puerto Montt incida en la aplicación de la normativa ambiental que se consideró infringida en la FDC, corresponde desestimar lo alegado por la empresa en esta materia. Adicionalmente, la propuesta de modificación del PRC a la que alude el titular carece de relevancia jurídica para el presente procedimiento, dado que no se encontraba vigente al momento de ejecutarse las obras de acondicionamiento de terreno y a la fecha no ha concluido su tramitación, por lo cual dicha propuesta se encuentra sujeta a discusión, análisis y eventual modificación. A lo anterior, se suma que el área intervenida carece de un acto de reconocimiento oficial como humedal urbano, de lo cual se sigue que no existe una norma legal y/o reglamentaria⁴¹ que exija su identificación en alguna categoría de protección en el PRC en tramitación.

131° Finalmente, en cuanto a la alegación referida a que los **Informes del Centro EULA-UDEC** no reconocen el área intervenida por la empresa como un humedal, cabe hacer presente que, **los seis informes del EULA-UDEC acompañados por el titular no contienen información específica respecto del área intervenida**, al no haber sido dicha área objeto de los estudios ni las actividades de caracterización en terreno realizadas por el referido centro de investigación, cuyos resultados se exponen en dichos informes. En este contexto, la empresa solicitó que se oficiara a la Municipalidad de Puerto Montt para que esta informara sobre eventuales estudios adicionales que se hubieren encargado al Centro EULA-UDEC respecto del área en cuestión o a los que hubiere tenido acceso el ente municipal en ejercicio de sus funciones.

132° Así, mediante las Res. Ex. N°2/Rol D-151-2024 y Res. Ex. N°3/Rol D-151-2024, esta SMA decretó diligencias probatorias en orden a solicitar información complementaria a la Municipalidad de Puerto Montt para que informara si ha accedido a informes adicionales elaborados por el Centro EULA-UDEC que contengan información respecto del área intervenida y/o sectores adyacentes emplazados al interior del sector Valle Volcanes. En respuesta a ambas diligencias probatorias, **la Municipalidad informó que no ha recibido información adicional a aquella que fue solicitada al EULA-UDEC, en relación con estudios y/o actividades de caracterización respecto del área de emplazamiento de la UF y/o sectores adyacentes al interior del sector Valle Volcanes**. De este modo, los únicos informes elaborados por

³⁹ Enlace de acceso a visores MINVU: <https://ide.minvu.cl/pages/visores>

⁴⁰ Sentencia Excelentísima Corte Suprema, de 24 de octubre de 2024, Rol N° 4.422-2024, considerando 8°

⁴¹ En tal sentido, el artículo 18 del Decreto N° 15/2020 MMA Reglamento de la Ley N° 21.202, requiere la publicación en el Diario Oficial del acto que reconozca oficialmente el respectivo humedal urbano, para que sea exigible su incorporación en el respectivo IPT como “área de protección de recursos de valor natural”, presupuesto que, según se indicó en la Res. Ex. N°3/Rol D-151-2024, no concurre en la especie, al haberse dejado sin efecto la Res. Ex. N° 1.408/2021 del MMA.



dicho centro de investigación en relación con las temáticas antes señaladas corresponden a aquellos informes que fueron acompañados por el titular en su escrito de descargos, los que según se indicó carecen de información específica respecto de los predios intervenidos.

133° Teniendo presente lo anterior, corresponde señalar que la ausencia de datos respecto del área intervenida en los estudios del Centro EULA-UDEC, **únicamente permite concluir que los predios afectados no fueron objeto de las actividades de caracterización realizadas por dicho centro de investigación, sin que de aquello sea posible inferir que, previo a las intervenciones ejecutadas por Rossan, en el terreno no se verificaba alguno de los requisitos para identificar el área como humedal.** Lo anterior, teniendo en especial consideración que, a partir de otros antecedentes de caracterización de suelo y vegetación disponibles respecto de los predios intervenidos, ha sido posible establecer que previo a la ejecución de las obras concurrían los criterios de vegetación hidrófita y suelos hídricos en el área, según se expondrá a continuación al analizar el segundo descargo formulado por el titular.

134° Como **segundo argumento**, Rossan señala que la metodología empleada por la SMA para identificar el área como humedal en la FDC resulta inadecuada, al no haber seguido los pasos establecidos en la Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos del MMA (2022). En este sentido, el titular arguye que la SMA acude a tres elementos o antecedentes insuficientes para identificar el área como humedal: (a) imágenes satelitales; (b) la información del Geoportal del MMA y; (c) la toma aislada de fotografías.

135° Junto con lo anterior, el titular alega que la FDC omite señalar el porcentaje de predominancia de la vegetación hidrófita presente en el área, entregando referencias generales (“representada principalmente”), sin entregar antecedentes que respalden una afirmación como esa. Además, la FDC no da cuenta sobre la realización de trabajos de verificación del criterio de vegetación, solo alude a las fiscalizaciones donde se tomaron fotografías, algunas georreferenciadas pero la mayoría no, y da cuenta del análisis satelital realizado, para concluir que en la UF existiría vegetación hidrófita. En lo que respecta al criterio hídrico, sostiene que la FDC no lo aborda, sin perjuicio de que en el contexto de la Medida Provisional se hizo referencia a supuestos anegamientos, aunque sin considerar las condiciones ambientales normales del área.

136° Por último, en cuanto a la información considerada en la FDC, la empresa sostiene que la jurisprudencia ambiental ha determinado que el análisis de imágenes satelitales no constituye un instrumento idóneo para identificar y delimitar un humedal (3TA R-22-2021; R-25-2021; R-12-2022; R-4-2022; R-1-2022 y R-37-2021). Adicionalmente, señala que, conforme ha sido resuelto por el 3TA, las actas de visitas a terreno que no detallan la metodología empleada para la verificación de los criterios de delimitación de humedales carecen de cualquier valor probatorio (3TA R-12-2022).

137° En relación con lo expuesto, se advierte que esta alegación se dirige a cuestionar el mérito y suficiencia de los antecedentes ponderados en la FDC, para efectos de concluir sobre la existencia del humedal en el área intervenida; sin embargo, en el procedimiento la empresa no ha aportado prueba idónea que permita desvirtuar las conclusiones de este Servicio. En efecto, los principales insumos invocados por Rossan para efectos de descartar la existencia de un humedal en el área intervenida —los Informes del Centro EULA-UDEC y el PRC de Puerto Montt—, fueron objeto de análisis en los considerandos precedentes,



descartándose que estos aporten información concluyente respecto de las características ecológicas del área intervenida.

138° Ahora bien, respecto del cuestionamiento formulado por la empresa en relación con la incorporación del análisis de imágenes satelitales en la FDC, resulta pertinente mencionar que la propia Guía de HU citada por Inmobiliaria Rossan en sus descargos, contiene un apartado específico referido al trabajo de gabinete orientado a la identificación de humedales, en el marco del cual se contempla **la revisión de inventarios y bases de datos, la realización de actividades de fotointerpretación de imágenes satelitales y su procesamiento computacional mediante algoritmos específicos**, con el fin de recabar información preliminar respecto de la existencia de dichos ecosistemas. En este contexto, es posible señalar que, la alegación del titular carece de sustento, al desconocer que el análisis de insumos satelitales constituye una metodología científicamente validada en el marco de la identificación de humedales. A su vez, dicha alegación se evidencia contradictoria, en tanto la aplicación de las metodologías empleadas por esta SMA, se encuentra expresamente prevista en la misma Guía cuyo —supuesto— incumplimiento ha sido invocado por la empresa.

139° Sumado a lo anterior, atendido el alto grado de intervención material que presentaban los predios al momento de las fiscalizaciones, el análisis de insumos satelitales se tornaba particularmente relevante en el caso concreto, con el fin de efectuar un ejercicio retrospectivo de caracterización del área intervenida y determinar si existían indicios que permitieran su identificación como un humedal previo a las obras, en una instancia preliminar como es la FDC. En este sentido, cabe relevar que, la jurisprudencia ambiental ha reconocido la utilidad de los antecedentes satelitales al analizar casos en que el área objeto de análisis ha sido previamente intervenida, según se evidencia en el análisis fotointerpretativo desarrollado en las sentencias pronunciadas en las causas Rol R-29-2020 (Bahía Pucón), R-29-2021 (Humedal Jeinimeni) y R-11-2021 (Humedal Budi Chico), todas del Tercer Tribunal Ambiental.

140° Bajo esta premisa, corresponde aclarar que los fallos del Tercer Tribunal Ambiental citados por la empresa para sustentar su alegación (R-22-2021; R-25-2021; R-12-2022; R-4-2022; R-1-2022 y R-37-2021), en ningún caso descartan la idoneidad de las imágenes satelitales para la identificación de humedales, sino **que establecen que su utilización corresponde a una fase preliminar de levantamiento de información, debiendo ser ponderados en conjunto con otros elementos probatorios que permitan concluir sobre la existencia del humedal**. A su vez, las sentencias citadas por la empresa indican que el análisis satelital debe encontrarse debidamente respaldado en el expediente administrativo, acompañando las imágenes empleadas al efecto, lo que fue realizado por esta SMA en la FDC.

141° En dicho contexto y según se indicó previamente, la imputación contenida en la FDC no se sustentó exclusivamente en el análisis de insumos satelitales, sino que respondió a un enfoque metodológico integral, que incluyó la revisión de la información disponible en el Geoportal del INH del MMA, informes técnicos de caracterización de los predios intervenidos y áreas adyacente, registros fotográficos georreferenciados y las verificaciones efectuadas en terreno por el personal fiscalizador de la SMA, lo que se consideró suficiente para una instancia preliminar como es la FDC.

142° Por su parte, en lo que dice relación con la constatación de los criterios materiales para la identificación de humedales, la empresa sostiene



que los antecedentes considerados por la SMA en la FDC serían insuficientes para verificar la concurrencia de los criterios **vegetación hidrófita** y **suelos hídricos**, dado que no consta que esta SMA haya aplicado las metodologías tendientes a determinar el porcentaje de dominancia de la vegetación hidrófita y la concurrencia del criterio de suelos saturados, bajo las pautas establecidas en la Guía de HU. En este sentido, añade que la FDC solo contiene referencias generales a la presencia de vegetación hidrófita en el sector, basándose en los registros fotográficos de las fiscalizaciones —la mayoría sin georreferenciar—, y no alude expresamente al criterio hídrico, lo que solo habría sido mencionado en el contexto de la medida provisional.

143° Sobre esta alegación, en primer término, corresponde indicar que, en la FDC se hizo referencia expresa al “Informe Agronómico para ZEUC-1”, de fecha 27 de diciembre de 2021, elaborado por la consultora AS CHILE Ltda., en el cual se indica que “[...] *los lotes 2191-164 (Lote 3-E), 2191-166 (Lote 3-G), 2191-167 (Lote 3-H), 2191-168 (Lote 3-I), 2191-169 (Lote 3-J), 2211-40 (Lote A), comparten el mismo tipo de pedón de la Serie Alerce (AL), no existiendo variaciones significativas del perfil, entre uno y otro Rol, salvo por el grosor de la capa orgánica de suelo; pero con los mismos problemas de anegamiento debido al Hardpan, característico en este tipo de suelos*”. Asimismo, dicho informe concluyó que “*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*”. Sumado a lo anterior, en la FDC se incluyeron los antecedentes de las visitas inspectivas realizadas con fechas 24 de junio y 10 de julio de 2024, relevando que en ambas fiscalizaciones se pudo constatar que el terreno intervenido presentaba condiciones de anegamiento que impedían efectuar un recorrido pedestre (véase imágenes 16, 17 y 18 de la FDC).

144° Por otro lado, en la FDC se incorporó la información sobre la composición botánica de los lotes contenida en el referido Informe Agronómico, de conformidad al cual la cubierta vegetal se encuentra **representada principalmente por “(...) Juncus procerus; helechos de las especies Blechnum chilense (Costilla de Vaca), Gleichenia litoralis (Yerba Loza), Dichondra repens (Oreja de ratón) [...]”** (énfasis agregado), las cuales, salvo la especie oreja de ratón, se encuentran identificadas como especies de vegetación hidrófita en la Guía de HU. A su vez, en la FDC se consideró la información respecto de las especies de vegetación hidrófita observadas por el personal fiscalizador de la SMA en el marco de las visitas inspectivas, dando cuenta de la presencia en el sector de ejemplares de junquillo (*Juncus* sp.), costilla de vaca (*Blechnum chilense*), pinque (*Blechnum penna-marina*), yerba loza (*Dicranopteris squamulosa*), chaura (*Gaultheria mucronata*), tres cantos (*Baccharis sagittalis*) y musgo pompón (*Sphagnum* sp.), incluyendo los datos de georreferenciación de dichas especies (véase figura 9 de la FDC).

145° Sin perjuicio que los antecedentes expuestos se consideraron suficientes para concluir que en los predios intervenidos concurrían los criterios de vegetación hidrófita y suelos hídricos, según fue plasmado en la FDC, durante el transcurso del procedimiento sancionatorio se incorporaron al expediente una serie de antecedentes documentales que aportan información complementaria respecto del área intervenida y sectores adyacentes. Por ende, para efectos de confirmar si en los predios intervenidos por Rossan concurren los criterios materiales que definen la existencia de un humedal, en los términos que dispone el artículo 8 del RHU, resulta necesario examinar los antecedentes que figuran en el expediente del procedimiento sancionatorio.



146° En relación con lo anterior, respecto de los antecedentes que fueron considerados en la FDC, corresponde estarse a lo expuesto en el **apartado VI.B** de este dictamen, sin perjuicio de las referencias que se realizarán a dichos insumos en lo que resulte pertinente. De este modo, para efectos del presente análisis se deben considerar los siguientes antecedentes que obran en el expediente administrativo:

146.1 **Informe Técnico "Inspección Geológica en Humedal Urbano Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt", de julio 2024, elaborado por el Servicio Nacional de Geología y Minería.** Este Informe da cuenta de la inspección geológica realizada por funcionarios de SERNAGEOMIN con fecha 10 de julio de 2024, a raíz de denuncias de intervención de humedales por parte de la empresa Inmobiliaria Rossan Ltda. en los predios de su propiedad. Desde una perspectiva general, el informe contiene una descripción de la conformación geológica del sector de emplazamiento de la UF —denominado Cuarta Terraza-Alerce—, desarrollada en base a la documentación disponible respecto de la zona. Asimismo, el informe da cuenta de los hallazgos constatados en la actividad de fiscalización realizada en el sector, describiendo las intervenciones ejecutadas por el titular y caracterizando el área intervenida y sectores aledaños.

146.2 **Informe Técnico "Caracterización humedal urbano Valle Volcanes sector colindante al proyecto Vista Cordillera" ("Estudio Flora y Fauna Gaidó"), de enero 2024, elaborado por EC Consulting y Gaidó.** Según lo indicado en este informe, este se elaboró con el objetivo de determinar si el proyecto inmobiliario ejecutado por Inmobiliaria Pocuro Sur SpA. en los lotes 3b-1, 3b-2, 3-c, 3-d, 3-f, del Sector Valle Volcanes, produjo alteraciones al ensamblaje de flora y fauna del sector colindante, considerando un área de influencia directa de 6,11 hectáreas y un área de referencia de 31,81 hectáreas. En este sentido, el informe contiene un levantamiento de información en terreno desarrollado durante el mes de enero 2024 —previo a la ejecución de las obras por Rossan—, con objeto de identificar y caracterizar la flora y fauna presentes en el área colindante al proyecto inmobiliario desarrollado por Pocuro, comprendiendo el área intervenida por Rossan y sectores adyacentes, a través de la realización de parcelas de muestreo tipo Método Braun-Blanquet, e identifica y describe la fauna asociada al sector, mediante la utilización de transectas, cámaras trampa y dispositivos de audio en cuatro puntos de monitoreo adicionales.

146.3 **Informe de Atención de Denuncia de extracción de musgo y desplazamiento de fauna silvestre, junio de 2021, elaborado por el Servicio Agrícola y Ganadero.** Este informe da cuenta de la actividad inspectiva realizada en el sector Valle Volcanes por funcionarios del SAG con fecha 10 de junio de 2021, a raíz de una denuncia asociada a "[...] *extracción de musgo y desplazamiento de fauna silvestre*". En concreto, el Informe contiene una descripción de distintos sectores inspeccionados, adyacentes al área intervenida por Rossan, identificando aquellos en que se constató la presencia y extracción de musgo pompón (*Sphagnum magellanicum*). Adicionalmente, el Informe se refiere a la constatación de fauna silvestre protegida en las áreas inspeccionadas, las condiciones hídricas de saturación del terreno y el estado de intervención de las lagunas presentes en el sector.

146.4 **Informe de Atención de Denuncia "Alteración de Humedales – Sector Valle Volcanes", de fecha 29 de julio de 2024, elaborado por el Servicio Agrícola y Ganadero.** Este informe da cuenta de la actividad inspectiva realizada a la UF por funcionarios del SAG con fecha 5 de julio de 2024, a raíz de una denuncia asociada a "[...]



trabajos sobre el humedal Valle Volcanes, eliminación de turberas, remoción de musgo pompón (*Sphagnum magellanicum*) y la afectación de flora y fauna presente en el lugar”. En particular, la Imagen N°1 del Informe evidencia que el recorrido se efectuó en los predios intervenidos por Rossan. Adicionalmente, dicho Informe contiene una descripción general del sector Valle Volcanes donde se emplaza la UF, con referencias a la estructura vegetacional del área intervenida y áreas adyacentes, descripción de los flujos hídricos y mención a ejemplares de vegetación hidrófita presentes en el área. Por último, el Informe incluye un apartado de conclusiones, en que se describen las intervenciones constatadas y se analizan los potenciales efectos que se podrían generar para la fauna presente en el entorno.

146.5 Informe Técnico - Ambiental

“Reclamación a la Declaración del Humedal Urbano Valle Volcanes”, de abril 2022, elaborado por la consultora Green Business S.A. Este informe se realizó con el objetivo de analizar los aspectos más relevantes de la metodología aplicada y criterios utilizados por el MMA para la delimitación del humedal urbano "Valle Volcanes", así como evaluar si se justificaba el polígono fijado por la autoridad en la Res. Ex. N° 1.408/2021. De este modo, en cuanto a la metodología de trabajo empleada, el informe indica que se consideró: (i) una revisión de antecedentes que incluyó la revisión del expediente de declaratoria, la Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos (MMA-2022), el Manual de Delimitación del Cuerpo de Ingenieros de la Armada Norteamericana (1987), y estudios del Centro EULA-UDEC; (ii) campañas en terreno durante los días 2 y 3 de marzo de 2022 —previo a las intervenciones de Rossan—, con el objeto de levantar información sobre vegetación, suelos, hidrología, mediante transectos perpendiculares al gradiente hidrológico y parcelas de muestreo según metodología fitosociológica; y (iii) un análisis técnico-ambiental de antecedentes referido al polígono oficial del entonces declarado humedal urbano "Valle Volcanes". A partir de lo anterior, se presentan los resultados asociados a la cobertura vegetacional y la descripción de los suelos, abarcando sectores tanto dentro como fuera del área intervenida por Inmobiliaria Rossan, identificando los puntos en que se determinó la concurrencia de los criterios de delimitación de humedales.

146.6 Informe Técnico “Sector Valle Volcanes,

Región de Los Lagos para Inmobiliaria Rossan Ltda.”, de febrero 2022, elaborado por la consultora Eccoprime SpA. Este informe se elaboró con el objetivo de analizar si los predios de propiedad de Inmobiliaria Rossan Ltda. en el sector Valle Volcanes (39,7 hectáreas) corresponderían o no a un humedal. Con tal propósito, el documento indica que se realizó: (i) una revisión de antecedentes legales sobre humedales urbanos, incluyendo un análisis de la Ley N° 21.202 y el Decreto N°15/2020, así como el procedimiento de declaración de oficio del MMA respecto del Humedal Valle Volcanes; (ii) una caracterización de línea base del sector mediante levantamiento topográfico, análisis de redes de drenaje, estudios de suelo y caracterización de flora y vegetación; y (iii) un análisis de estudios previos contemplados en el expediente de la declaratoria del MMA.

146.7 Oficio Ord. D.E. Doc. Digital N°

2025991021081, de 10 de diciembre de 2025, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que evacua Informe sobre obligatoriedad de ingreso al SEIA del proyecto y/o actividad que indica. A través de este oficio, el SEA emitió su pronunciamiento respecto de la obligatoriedad de ingreso al SEIA de las obras ejecutadas por Inmobiliaria Rossan Ltda. indicando, en lo relevante, que “[...] a partir de los antecedentes proporcionados por la Superintendencia, las obras y actividades del Proyecto desarrolladas hasta la fecha, fueron ejecutadas al interior del perímetro del Humedal Valle Volcanes, de conformidad con los límites del Humedal que constan en el Inventario Nacional de Humedales del



Ministerio del Medio Ambiente”. Junto con lo anterior, el SEA determinó que se generó una alteración física de los componentes bióticos, sus interacciones y los flujos ecosistémicos del Humedal Valle Volcanes, concluyendo que las obras configuran la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

147° Previo a escrutar los antecedentes previamente reseñados, es importante considerar que, acorde lo planteado por la **Convención Ramsar de 1971**, los humedales corresponden a “[...] *extensiones de marismas, pantanos y turberas o superficies cubiertas de agua, sean estas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluida las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros*”⁴². En línea con lo anterior, el D.S. N° 82/2010 del Ministerio de Agricultura, que aprueba el **Reglamento de Suelos, Aguas y Humedales** (en adelante, “D.S. N° 82/2010 MINAGRI”), en su artículo 2 define a los humedales como “[...] *Ecosistemas asociados a sustratos saturados de agua en forma temporal o permanente, en los que existe y se desarrolla biota acuática y, han sido declarados Sitios Prioritarios de Conservación, por la Comisión Nacional del Medio Ambiente, o sitios Ramsar. Para efectos de delimitación, se considerará la presencia y extensión de la vegetación hidrófila. Tratándose de ambientes que carezcan de vegetación hidrófila se utilizará, para la delimitación, la presencia de otras expresiones de biota acuática*”.

148° Por su parte, la **Ley N° 21.202** sobre protección de humedales urbanos, tomando como referencia el concepto de humedal contenido en la Convención Ramsar, en su artículo 1 define a los humedales urbanos como “[...] *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*”. El concepto antes citado, se encuentra recogido en los mismos términos en el artículo 2 letra g) del D.S. N° 15/2020 del MMA, que establece el Reglamento de la Ley N° 21.202. A su vez, el literal d) del artículo 8 del referido reglamento, dispone que la delimitación de los humedales deberá considerar al menos uno de los siguientes criterios: (i) la presencia de vegetación hidrófita; (ii) la presencia de suelos hídricos con mal drenaje o sin drenaje; y/o (iii) un régimen hidrológico de saturación ya sea permanente o temporal que genera condiciones de inundación periódica.

149° En relación con lo anterior, cabe hacer presente que la Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales del MMA (2022), indica que **la constatación sobre la existencia de al menos uno de los tres criterios señalados en el considerando precedente es suficiente para determinar la existencia de un humedal**⁴³. Lo anterior ha sido expresamente recogido por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, al establecer que “[...] *para determinar la extensión del humedal, el art. 8 del Reglamento establece los denominados “criterios*

⁴² Decreto N° 771, de 1981, que promulga la Convención sobre zonas húmedas de importancia internacional especialmente como hábitat de las aves acuáticas, del Ministerio de Relaciones Exteriores.

⁴³ Guía de HU (2022), página 13.



de delimitación” (...). La presencia de cualquiera de estos criterios es suficiente para justificar la extensión del humedal aun cuando no exista presencia visible de agua”⁴⁴.

150° De este modo, en lo que resulta relevante para el presente análisis, los **suelos hídricos** han sido conceptualizados como “[...] un suelo que se formó en condiciones de saturación, inundación o encharcamiento durante el tiempo suficiente durante la temporada de crecimiento para desarrollar condiciones anaeróbicas en la parte superior”⁴⁵. En línea con lo anterior, la Guía de HU señala que los suelos hídricos se generan mediante reacciones químicas de oxidación-reducción (redox) que se producen cuando un suelo está en un estado anaeróbico y se reduce químicamente⁴⁶.

151° Por su parte, según lo indicado en la referida Guía de HU, el criterio de **régimen hidrológico de saturación permanente o temporal**, se define a partir de las características hidrológicas de un sitio conducentes a la formación de humedales, las que corresponden a: inundación o saturación de suelos durante 14 días consecutivos en temporada de crecimiento, con una profundidad de saturación no mayor a 30 cm, medidos desde la superficie del suelo⁴⁷. En lo relevante, los indicadores de la hidrología de humedales pueden ser de dos tipos: (i) indicadores primarios, que son signo inequívoco por sí mismos de la existencia del humedal; e (ii) indicadores secundarios, que permiten una sospecha fundada de la presen- cia de un humedal. Así, la saturación de los suelos, es clasificada como un indicador primario para toda extensión biogeográfica de Chile.

152° En cuanto a la **vegetación hidrófita** acorde al D.S. N° 82/2010, esta corresponde a la “*vegetación azonal que está vinculada a disponibilidad permanente de agua*”, definición que incorpora plantas de hábitos hidrófitos y helófitos; sin embargo, la flora de los humedales recibe variadas designaciones, tales como macrófitas, plantas acuáticas, plantas palustres, plantas anfibias, especies hidrófitas, entre otras.

153° En dicho contexto, la jurisprudencia ambiental⁴⁸ ha identificado los tipos de vegetación que resultan relevantes para la caracterización de humedales, distinguiendo los siguientes conceptos técnicos:

- (i) **Vegetación hidrófita**⁴⁹: Son plantas que tienen todas sus estructuras vegetativas en el agua, flotando en la superficie o sumergidas totalmente. Se encuentran enraizadas al sustrato o libremente en el agua (sumergidas, natantes y flotantes libres). Son capaces

⁴⁴ Sentencia Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, de 31 de marzo de 2022, Rol R-25-2021, considerando 50°. En la misma línea, Sentencias del I. Tercer Tribunal Ambiental, de 21 de noviembre de 2022, Rol R-339-2022, considerando 13° y 28 de marzo de 2024, Rol D-11-2021, considerando 50°.

⁴⁵ Definición extraída del Informe “Field Indicators of Hydric Soils of the United States, A Guide for Identifying and Delineating Hydric Soils”, Version 8.0, 2016”, disponible en: https://www.nae.usace.army.mil/portals/74/docs/regulatory/JurisdictionalLimits/Field_Indicators_Hydric_Soils_of_the_United_States.pdf

⁴⁶ Guía de HU (2022), punto 3.3.4.1, página 65.

⁴⁷ Guía de HU (2022), punto 3.1.1.1, página 44.

⁴⁸ Sentencia Primer Tribunal Ambiental, de 19 de febrero de 2025, Rol R-17-2022, considerando 62°.

⁴⁹ Para efectos de la Guía de HU (2022) y el Decreto N°15/2020, se denomina a la flora de humedales como flora hidrófita, reconociendo la definición de la US Army Corps of Engineers (1987) que la establece como “[...] cualquier macrófita que crezca en el agua o en un sustrato que esté al menos periódicamente deficiente en oxígeno como resultado de un contenido excesivo de agua; plantas que se encuentran típicamente en hábitats húmedos”; siendo por tanto, los términos hidrófita e hidrófita considerados como similares.



de alcanzar su ciclo regenerativo cuando todas sus partes vegetativas están sumergidas o soportadas por agua, o viven normalmente sumergidas, pero son inducidas a reproducirse sexualmente cuando sus fracciones vegetativas quedan expuestas debido a emersión⁵⁰. En concreto, son sinónimo de plantas acuáticas.

- (ii) **Vegetación hidrófila**⁵¹: Conforme al artículo 2, literal o), del Decreto Supremo N° 82/2011 MINAGRI, la vegetación hidrófila se define como la “*vegetación azonal que está vinculada a disponibilidad permanente de agua*”. Respecto de esta vegetación, la Guía de HU ha señalado que se incorpora en esta tipología a las plantas de hábitos hidrófitos y helófitos, agregando que; “*sin embargo, la flora de los humedales recibe variadas designaciones, tales como macrófitas, plantas acuáticas, plantas palustres, plantas anfibias, especies hidrófitas, entre otras*”⁵².
- (iii) **Vegetación helófito**: Son plantas de las cuales la parte inferior de su vástago suele quedar bajo el agua, pero la mayor parte del tallo y las hojas emergen sobre el agua al aire donde fotosintetizan como una planta terrestre. Sus estructuras reproductivas también se desarrollan en el aire⁵³. Por lo mismo, se estima que no son plantas acuáticas verdaderas, por cuanto se desarrollan en áreas tanto de permanente inundación como en suelos temporalmente húmedos⁵⁴.
- (iv) **Vegetación halófito**: Corresponde a aquellas especies de plantas que han hecho de los ecosistemas salinos su hábitat⁵⁵.

154° Cabe relevar que la Guía de HU, considera la definición de flora hidrófita de la US Army Corps Of Enginners (1987), que la establece como “[...] *cualquier macrófita que crezca en el agua o en un sustrato que esté al menos periódicamente deficiente en oxígeno como resultado de un contenido excesivo de agua; plantas que se encuentran típicamente en hábitats húmedos*”; siendo por tanto, los términos hidrófila e hidrófita considerados como símiles. Por su parte, de acuerdo con las pautas que contempla la propia Guía de HU, para determinar la concurrencia del criterio vegetacional, se debe establecer si la cobertura dominante de una determinada unidad vegetacional muestreada (>50%) corresponde a plantas hidrófitas o helófitas, de manera que, si se cumple con aquello, el área se considerará humedal⁵⁶.

155° Teniendo presente las consideraciones señaladas, a partir de los documentos reseñados en los considerandos 146.1° a 146.7° del presente dictamen, es posible advertir que el área intervenida por Rossan se inserta dentro del sector denominado “Cuarta Terraza - Alerce”, emplazado al noroeste del área urbana de la comuna de Puerto Montt. En cuanto a las características geológicas de dicho sector, según da cuenta el Informe Técnico elaborado por SERNAGEOMIN (Considerando 146.1), este se encuentra conformado

⁵⁰ Chambers et al., 2008; citado en Urrutia, J., Sánchez, P., Pauchard, A. & Heuenestein, E. (2017). Flora acuática y palustre introducida en Chile. Laboratorio de Invasiones Biológicas, Universidad de Concepción.

⁵¹ La Guía de HU (2022) luego de citar la definición de “flora hidrofita” de la US Corps on Enginners establece textualmente que: “siendo por tanto los términos hidrófila (D.S N°82/2010) e hidrófita (reglamento Ley de Humedales) son consideradas como símiles para efecto de esta guía”, p. 54 (acápito 2.3.2.2 – indicadores de vegetación hidrófita de humedales).

⁵² Guía de HU (2022), punto, 3.3.2.1, página 57.

⁵³ Urrutia, J., Sánchez, P., Pauchard, A. & Heuenestein, E. (2017). Flora acuática y palustre introducida en Chile. Laboratorio de Invasiones Biológicas, Universidad de Concepción

⁵⁴ Cowardin, L., Carter, V., Golet, F. & LaRoe, E. (1979). Classification of wetlands and deepwater habitats of the United States. U.S. Department of the Interior, Fish and Wildlife Service. <https://semispub.epa.gov/work/01/463450.pdf>

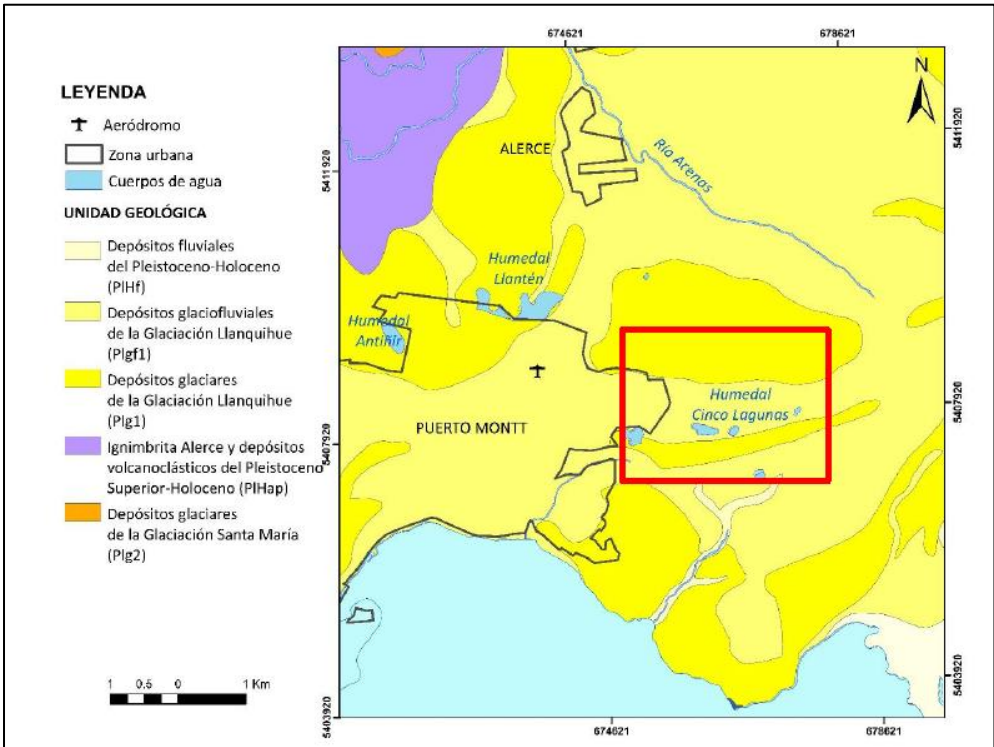
⁵⁵ Orrego, F., De La Fuente, L., Gómez, M. & Ginacchio, R. (2018). Diversidad de halófitas chilenas: distribución, origen y hábito. Gayana Bot., 75(2), P.555-567. <https://www.scielo.cl/pdf/gbot/v75n2/0717-6643-gbot-75-02-00555.pdf>

⁵⁶ Guía de HU, punto, 3.3.2.2 Indicadores de vegetación hidrófita en humedales, p. 58



principalmente por depósitos glaciares de la Glaciación Llanquihue del Pleistoceno Superior, los que se caracterizan por ser **muy compactos, duros y de baja permeabilidad (Duhart et al., 1998), condicionando la formación, en superficie, de zonas húmedas y cuerpos de agua dulce**, como el denominado “Humedal Cinco Lagunas” —también reconocido como Humedal Valle Volcanes—, con la consiguiente deposición de materia orgánica de origen vegetal. A continuación, se inserta un mapa geológico en que se identifica la zona en cuestión:

Figura 8. Mapa Geológico del área de Puerto Montt donde se encuentra la zona Cuarta Terraza-Alerce, identificando la presencia del Humedal Cinco Lagunas



Fuente: Informe Técnico "Inspección Geológica en Humedal Urbano Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt", de julio 2024, elaborado por el Servicio Nacional de Geología y Minería.

156° Asimismo, el Informe de Atención de Denuncia (junio 2021), elaborado por el SAG a partir de la visita inspectiva realizada con fecha 10 de junio de 2021, contiene una descripción general del sector Valle Volcanes de la comuna de Puerto Montt, en base al recorrido realizado, señalando que la zona “[...] presenta **abundancia de agua que está por sobre la superficie del suelo aprox. 30 a 40 cm** lo cual dificulta el desplazamiento para poder abarcar de mejor forma el lugar, **esto se da por todos los lugares recorridos**” (énfasis agregado). Luego, en lo que respecta a los puntos fiscalizados y georreferenciados por el SAG, el informe indica que en algunos de ellos se pudo constatar la presencia de musgo pompón (*Sphagnum magellanicum*) y niveles de saturación del terreno con agua por sobre los 30-40 cm sobre el suelo. Cabe relevar que, ambas condiciones se evidenciaron en el punto más cercano al área intervenida por Rossan (P3-V. Volcanes Pompon 3), según se aprecia en la siguiente figura:



158° En línea con lo anterior, el referido Informe Agronómico da cuenta de las condiciones homogéneas que presentan los predios de propiedad del titular —con la salvedad del área 1 del Lote A—, al indicar que los lotes “[...] *comparten, básicamente, el mismo tipo de pedón de la Serie Alerce (AL). No existiendo variaciones significativas del perfil, entre uno y otro Rol, salvo por el grosor de la capa orgánica de suelo; pero con los mismos problemas de anegamiento debido al Hardpan, característico en este tipo de suelos*”. En cuanto a la descripción del perfil de serie Alerce (AL), el informe desarrolla una caracterización física y morfológica de los horizontes de dicho perfil de suelo, según se detalla en la siguiente Tabla:

Tabla 3. Caracterización Físicas y Morfológicas del perfil serie Alerce (AL)

Profundidad	Descripción del Informe
0-11 cm	Pardo grisáceo a pardo oscuro en húmedo; textura franco limosa (FL); ligeramente plástico y adhesivo en húmedo; no plástico y no adhesivo en seco; estructura maciza; raíces finas y medias. Límite lineal, abrupto.
11-22 cm	Gris muy oscuro en húmedo y pardo grisáceo en seco; franco limoso (FL), adhesivo; friable a muy friable en húmedo; raíces finas y medias abundantes. Límite lineal claro.
22-34 cm	Colores pardo amarillento a gris oscuro; textura franco arcillo limosa (FAL); plástico y adhesivo; friable a muy friable en húmedo; ligeramente duro en seco; estructura de bloques subangulares medios y finos. Raíces finas y escasas. Límite lineal claro.
+ 34 cm	Substratum fluvioglacial, constituido por gravas redondeadas con matriz francoarcillo limosa, de color pardo amarillento. En contacto con el límite superior presenta un “hardpan” de fierro y aluminio

Fuente: Elaboración propia en base a Informe Agronómico para ZEUC-1, elaborado por AS CHILE LTDA.

159° De este modo, la descripción física y morfológica de suelo contenida en la Tabla 3 evidencia: (i) la existencia de una matriz reducida (gris oscura) dentro de los 11-22 cm, la cual puede ser indicativa de periodos prolongados de anoxia según lo establecido en la Guía de HU; (ii) la presencia de rasgos redoximórficos (moteados pardos amarillentos) dentro de los 22-34 cm de profundidad; y (iii) la existencia de un *hardpan* de fierro y aluminio entre los 30-40 cm de profundidad, que genera problemas de anegamiento en la totalidad del área caracterizada, siendo condiciones indicativas de un suelo hídrico.

160° Finalmente, el informe sostiene que “*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*”. A su vez, indica que, en amplias zonas de los predios en cuestión, el *solum*⁵⁷ se presenta delgado a muy delgado (> 35 cm), limitando la distribución de las raíces, lo que “[...] *sumado a la presencia de un horizonte plástico (Fierrillo) que determina la existencia de un drenaje externo e interno pobre, dada la topografía plana a semi plana, hace que el grado de intensidad de uso para fines agrícolas o pecuarios sea prácticamente nulo limitado*”⁵⁸.

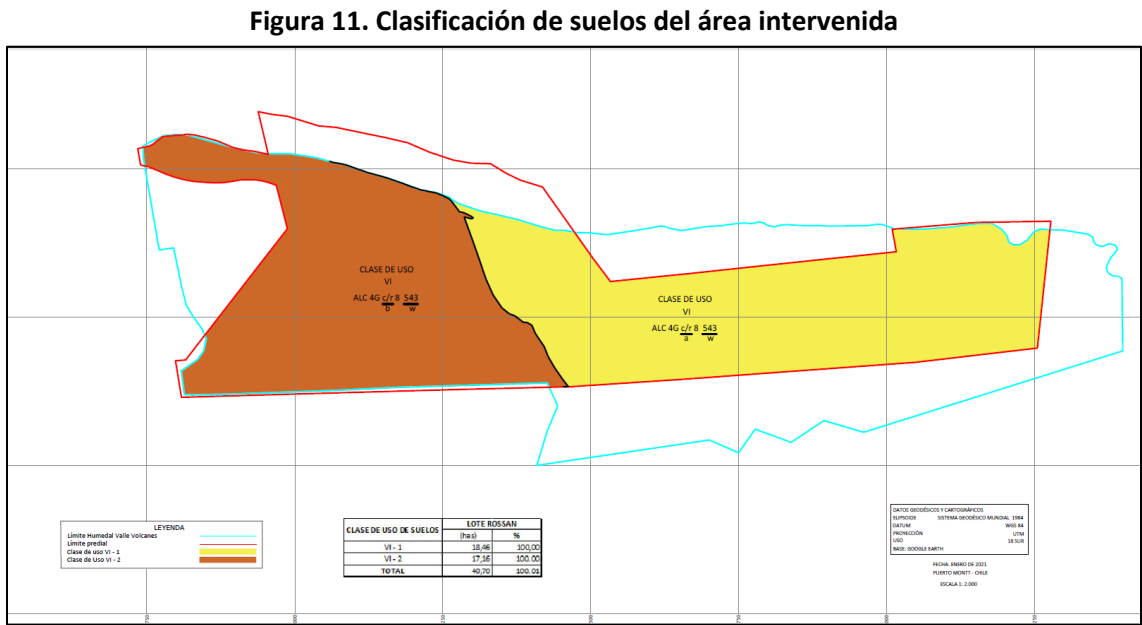
161° La caracterización de suelo antes descrita, es coherente con la línea base de suelo contenida en el Informe Técnico Sector Valle Volcanes elaborado por la consultora Eccoprime SpA. (Considerando 146.6), en el cual se concluye, tanto por

⁵⁷ Se entiende por *solum* el conjunto de horizontes relacionados a través del mismo ciclo de procesos pedogénicos. Se consideran como parte del *solum* los horizontes A, E, B y sus horizontes transicionales y algunos horizontes O.

⁵⁸ Informe Agronómico para ZEUC-1, 27 de diciembre 2021, elaborado por AS CHILE LTDA, p.11



revisión bibliográfica y trabajo de terreno⁵⁹, que el área de estudio se compone de suelo de la serie Alerce (ALC) y clase de uso VI⁶⁰. Es así, que **tanto los predios intervenidos por la empresa, como la extensión territorial aledaña, conforman una unidad territorial homogénea respecto a las características fundamentales del suelo —serie Alerce y clase de uso VI—**, por lo cual, es plausible entender que las características que fueron descritas por el SAG para el punto P3 (véase Figura 9), también son probables de encontrar en el resto de la serie Alerce (AL), compartiendo las condiciones de saturación de agua identificadas en dicho punto.



Fuente: Informe Técnico “Sector Valle Volcanes, Región de Los Lagos para Inmobiliaria Rossan Ltda”, de febrero 2022, elaborado por la consultora Eccoprime SpA.

162° En relación con la Figura 11, cabe destacar que la diferenciación entre los suelos de los sectores identificados radica únicamente en la geomorfología, específicamente en los materiales componentes, donde c/r/a indica cenizas y limo sobre grava, en cambio el c/r/b corresponde a cenizas y limo sobre arena. No obstante, en lo relevante para el presente análisis, ambos pertenecen a la misma serie de suelo Alerce, correspondiente a la familia de los suelos Andisoles, con la característica de presentar fierrillo que impide la infiltración de las aguas lluvias a las capas más profundas del suelo, pudiendo comprenderse, bajo dicha perspectiva, como una misma unidad territorial.

163° De este modo, sobre la base de los antecedentes expuestos previamente, que comprenden la caracterización homogénea de los suelos dentro de la Serie Alerce (AL); su clasificación como clase de uso de suelo VI; la concurrencia de elementos indicativos de la concurrencia del criterio de suelos hídricos en el área intervenida y, particularmente, la identificación de los predios de propiedad del titular y sectores aledaños como terreno Ñadi, es posible sostener que el área intervenida por la empresa correspondía a un humedal previo a la ejecución de las obras. En tal sentido, el propio Informe Técnico elaborado por la consultora Eccoprime SpA., reconoce que los predios del titular corresponden a **suelos Ñadi** y que este tipo de terrenos corresponden a un tipo particular de humedal, conceptualizado como “[...]”

⁵⁹ En específico, el informe señala que la información fue recogida en terreno los días 18 y 21 de febrero de 2022, y fue complementada con información recogida el 10 de febrero de 2021.

⁶⁰ Extraída del Informe Agrológico – Reconocimiento Y Clasificación De Suelos”, de febrero de 2022, elaborado por PUGINAMBIENTAL (Anexo 3 Informe Técnico Sector Valle Volcanes, de febrero 2022, elaborado por Eccoprime SpA.).



sistemas con suelos delgados, saturados o anegados sólo en invierno, poseen una capa de fierrillo impermeable entre el suelo orgánico y el sustrato de ripio. Se localizan en la depresión intermedia del centro sur de Chile. Poseen una diversidad pobre”⁶¹.

164° En este sentido, los suelos tipo Ñadi corresponden a un grupo de suelos de trumao, diferenciándose por la presencia de un *hardpan* férrico, conocido como “fierrillo” que origina **problemas graves de drenaje** e impide la penetración radicular⁶². Esto es de especial relevancia, ya que dentro de los **tipos de humedales** que se presentan en el sur de Chile podemos identificar la turbera, el mallín, el hualve, **los ñadis** y las vegas⁶³. Lo anterior, a su vez, se encuentra expresamente reconocido en la Guía de Área de Influencia de Humedales en el SEIA (2023)⁶⁴, en la cual se identifica a los terrenos Ñadi como un tipo de humedal continental que se expresa comúnmente en la depresión central de las regiones del Maule, de la Araucanía y Los Lagos⁶⁵, siendo conceptualizado como un “[...] terreno plano con vegetación palustre que se anega durante la temporada de lluvias por existir una capa impermeable de fierrillo bajo el suelo”⁶⁶.

165° La conclusión sobre la existencia de suelos hídricos en el área intervenida, se ve reforzada a partir de la información contenida en el Informe Técnico-Ambiental elaborado por GreenBusinnes (Considerando 146.5), el cual da cuenta de un levantamiento de información en terreno realizado mediante una transecta que consideró nueve puntos de inspección, en los que se registró evidencia del criterio régimen hidrológico y secundariamente, de suelos hídricos. En particular, el informe indica que “[...] saliendo del terreno de Pocuro hacia el sector suroeste, **se observa terreno en estado no intervenido donde la presencia de agua está como saturación de suelo y agua libre entre vegetación, hasta llegar a la laguna, que es el cuerpo de agua principal**”, lo que daría cuenta de características de humedal a priori. Ante esto, el informe postula que los puntos 1, 4, 5, 6, 7 y 8 presentaban un régimen hidrológico y suelos hídricos propios de un humedal, y que tan solo los puntos 2 y 3 —emplazados fuera del área intervenida por Rossan— no presentaron criterios hidrológicos o de suelos hídricos, según se aprecia en la siguiente Figura:

⁶¹ Informe Técnico Sector Valle Volcanes, de febrero 2022, elaborado por Eccoprime SpA, p.4

⁶² Peralta Peralta, M. (1976). Uso, clasificación y conservación de suelos. Santiago, Chile: SAG.

⁶³ Schlatter JE, R Grez, V Gerding. 2003. Manual para el reconocimiento de suelos. Valdivia. Universidad Austral de Chile. 114 p. Schlatter RP, JE Schlatter. 2004. Los turbales de Chile. Capítulo 5. p. 75-85. En Blanco DE, VM de la Balze eds. Los turbales de la Patagonia. Bases para su inventario y la conservación de su biodiversidad. Buenos Aires. Wetlands International. 149 p

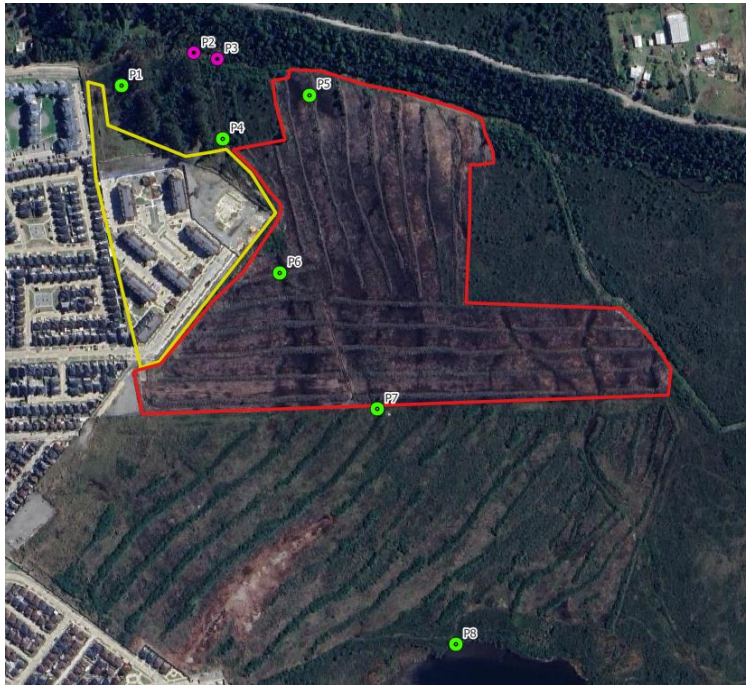
⁶⁴ Servicio de Evaluación Ambiental, 2023. Guía área de influencia en humedales en el SEIA. 1° edición, Santiago, Chile.

⁶⁵ Guía área de influencia en humedales en el SEIA (2023), p.29

⁶⁶ Op. Cit, p. 122



Figura 12. Puntos con características de humedal en base a criterios de hidrología-suelo hídrico



En Verde: puntos en los que se identificó criterio de hidrología-suelos hídricos. **En magenta:** puntos en los que no se identificó criterio de hidrología ni suelos hídricos. **En amarillo:** polígono del área intervenida por Pocuro. **En Rojo:** polígono del área intervenida por Rossan.

Fuente: Elaboración propia en base a la información contenida en el Informe de Green Businnes.

166° En relación con la información contenida en el Informe de GreenBusinnes, resulta particularmente relevante para el presente análisis lo indicado respecto de los puntos 5, 6 y 7, ya que estos se encuentran insertos al interior de la zona intervenida por Rossan, según se aprecia en la Figura 12. En tal sentido, a partir de la información recabada *in situ*, el Informe da cuenta de que en estos puntos se identificó el **criterio de hidrología**, al haberse observado **un terreno con suelos saturados, pudiendo apreciar el nivel de agua superficial entre la vegetación existente, evidenciando la existencia de suelos con claras condiciones de mal drenaje**. Lo anterior, permite reafirmar que en el sector intervenido por el titular concurrían elementos indicativos de la existencia de humedales previo a la ejecución de las obras.

167° Sumado a lo anterior, en el expediente del presente procedimiento sancionatorio obran una serie de antecedentes que permiten confirmar la concurrencia del criterio de vegetación hidrófita, tanto en el área directamente intervenida por el titular como en sectores colindantes, conforme a las pautas metodológicas que contiene la Guía de HU. En primero término y según se desarrolló en el apartado VI.B del presente dictamen, en la FDC se concluyó que el área intervenida por Inmobiliaria Rossan, con anterioridad a la ejecución de las obras, presentaba **vegetación abundante adaptada a condiciones de terrenos húmedos, con una cubierta vegetal representada principalmente por ejemplares de vegetación hidrófita**. Dicha conclusión se sustentó, por una parte, en la descripción de la composición botánica de los lotes 3-A, 3-E, 3-G, 3-H, 3-I, 3-J y Lote A, contenida en el Informe Agronómico ZEUC-1, y, por otra, en el tipo de vegetación observada e identificada durante las dos actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, según se consignó en el considerando 144° del presente dictamen.

168° A lo anterior, cabe añadir lo señalado en el Informe de Inspección Geológica elaborado por el SERNAGEOMIN (Considerando 146.1), con ocasión de la visita inspectiva de fecha 10 de julio de 2024, en el cual se consigna que a raíz de la intervención con maquinaria en los predios de Rossan, se produjo la remoción de la vegetación



superficial, **compuesta principalmente por plantas hidrófitas** y la primera capa de suelo orgánico, observándose además abundantes restos de raíces de alerces entre el material removido. Junto con lo anterior, el informe describe el área, indicando “[...] *el humedal tiene una delgada capa de suelo y materia orgánica, que fluctúa entre 20 y 50 cm de espesor. En partes donde se han excavado zanjas para drenaje, se observan sedimentos finos, de hasta 60 cm. En otros sectores, el afloramiento de gravas polimícticas de irregular tamaño, sería indicativa de superficies morrénicas bajo el sustrato orgánico y vegetal*”. Por último, el informe consigna que no se observaron depósitos de turba en las zanjas realizadas y tampoco en el material removido, agregando que aquello es consistente con el relieve relativamente plano del área del humedal y lo que exhiben las imágenes satelitales del sector.

169° En relación con lo consignado por SERNAGEOMIN, cabe hacer presente que, en escrito de fecha 10 de enero de 2025, el titular formuló observaciones a dicho informe, argumentando que el SERNAGEOMIN carece de competencias para definir si un área es o no un humedal y, que al no haberse advertido por dicho servicio la presencia de turba en el área inspeccionada, es posible descartar la existencia de un humedal de tipo turbera en el sector como varias veces se indicó en la FDC. Sobre este punto, en primer lugar, se advierte que el SERNAGEOMIN en su informe se limita a describir desde una perspectiva geológica el área inspeccionada, en base a la documentación disponible y lo apreciado en terreno, sin efectuar definiciones acerca del carácter de humedal o no del área intervenida, de manera que los consignado por dicho servicio en su informe debe ser ponderado en conjunto con el resto de la prueba disponible en el expediente sancionatorio.

170° Por su parte, en cuanto a lo constatado por SERNAGEOMIN respecto de la ausencia de depósitos de turba en el área inspeccionada, cabe señalar que lo relevante para efectos de determinar la procedencia de la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 es la identificación de un ecosistema de humedal en el área intervenida, en base a la concurrencia de los criterios de delimitación establecidos en el artículo 8 del RHU, siendo indiferente para tales efectos la clase o tipo de humedal identificado. Sin perjuicio de lo indicado, en relación con lo alegado por la empresa, cabe reiterar que la identificación de un polígono asociado a un humedal tipo turbera en el INH sólo fue considerado a modo indiciario en la FDC —atendido su carácter referencial—, no obstante lo cual, la existencia de un humedal en el área intervenida ha sido verificada en base a antecedentes de caracterización específicos respecto de los predios de propiedad del titular, según se ha podido confirmar en el presente dictamen.

171° Preciado lo anterior, cabe añadir que, el informe de SERNAGEOMIN contiene una descripción del área colindante al suroeste de los predios intervenidos por Rossan, en dirección a la denominada Laguna 2, señalando que dicho sector “[...] *muestra evidencias de intervenciones en años anteriores, equivalentes a las realizadas actualmente, es decir remoción de capa vegetal y suelo y acumulación en franjas de orientación noreste. Lo anterior se refleja en desarrollo de vegetación baja en las partes planas, compuesta por pasto (gramíneas), juncos, musgos y arbustos pequeños, mientras que las lomas se caracterizan por el desarrollo de espinillo o chacay (Ulex sp.), en extensas franjas de terreno del humedal*”.

172° Lo anteriormente expuesto, resulta concordante con lo señalado en el Informe de Atención de Denuncia de julio 2024 elaborado por el SAG (Considerando 146.4), a partir de la inspección realizada con fecha 5 de julio de 2024, en el cual se indica que la estructura vegetal del entorno en que se emplazan las obras corresponde a



matorrales denso y semi denso, con presencia importante de bosque nativo, incluyendo ejemplares de Alerce (*Fitzroya cupressoides*). A su vez, dicho informe consigna que en los alrededores de las lagunas existentes en el sector Valle Volcanes se identifica “[...] un paño importante de vegetación hidrófita, destacando *Blechnum chilensi* “Costilla de Vaca”, *Carex magellanica*, *Blechnum penna-marina*, también se visualizan algunos sectores con Musgo Pompón (*Sphagnum magellenicum*) con una cobertura de aproximadamente un 65 a 70 % de la superficie intervenida [...]”.

173° Sobre este último informe, sin perjuicio de que el titular objetó su valor probatorio, fundado en que en el apartado de descripción general del entorno se indican coordenadas asociadas a un sector distinto del área inspeccionada y el informe señala porcentajes de cobertura de vegetación sin mencionar desde donde se extrae dicha información, se estima que dichas observaciones no revisten mérito suficiente para desvirtuar en su totalidad su contenido. En efecto, aun cuando la referencia aislada a porcentajes de cobertura, no permite por sí sola tener por acreditada la concurrencia del criterio de vegetación hidrófita, lo cierto es que la descripción del área intervenida realizada por el personal fiscalizador del SAG, resulta coherente y consistente con aquellas efectuadas por los demás organismos sectoriales que concurrieron a inspeccionar las obras. En tal sentido, la ponderación conjunta de dichos antecedentes empleando los principios de la lógica, permite —como mínimo— colegir que en el área intervenida por la empresa efectivamente existía presencia de vegetación hidrófita abundante⁶⁷.

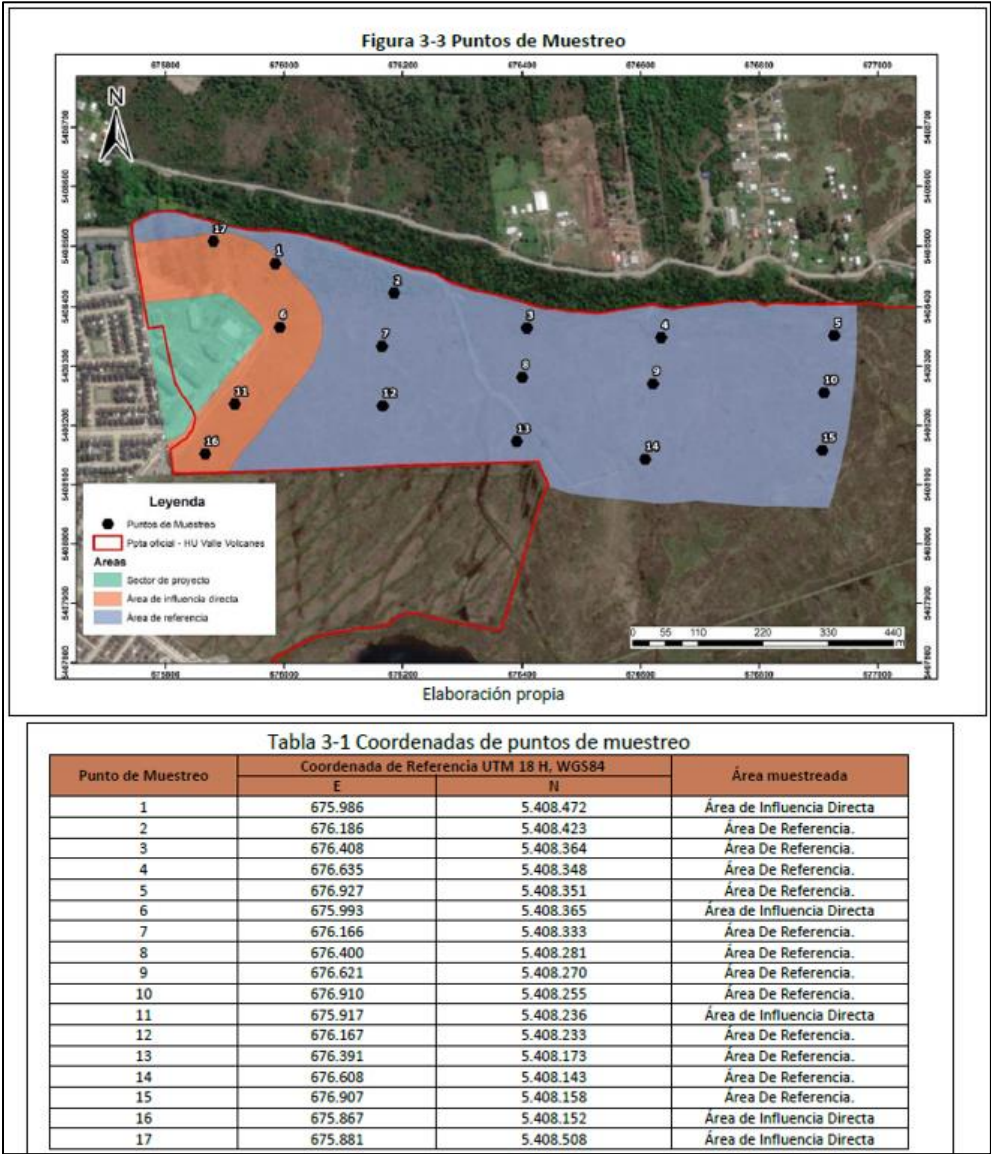
174° Establecido lo anterior, corresponde señalar que en el expediente del procedimiento sancionatorio obran una serie antecedentes que proporcionan información detallada respecto de la estructura vegetal presente en el área intervenida y sectores aledaños, obtenida a partir de la realización de distintas campañas en terreno, cuya revisión se efectuará a continuación para efectos de analizar la concurrencia del criterio de vegetación hidrófita en el área intervenida y, en función de ello, confirmar o descartar esta alegación.

175° En primer lugar, en el Informe de Caracterización de Humedal Urbano “Valle Volcanes” sector colindante al proyecto Vista Cordillera, elaborado por EC Consulting y Gaidó (Considerando 146.2), consta la realización de actividades de levantamiento de información *in situ* al interior de los predios de propiedad de Inmobiliaria Rossan y sectores aledaños, mediante prospecciones desarrolladas entre los días 31 de julio, 1, 2 y 3 de agosto de 2023, es decir, con anterioridad a la ejecución de las obras que motivaron el inicio del presente procedimiento sancionatorio. Según consigna dicho informe, las campañas en terreno fueron realizadas por tres profesionales del área ambiental con experiencia en el levantamiento de información de flora, donde se efectuaron 17 parcelas de muestreo tipo Método de Braun-Blanquet, tal como se puede identificar en la siguiente imagen:

Figura 13. Puntos de muestreo considerados en estudio de Flora y Vegetación

⁶⁷ De acuerdo al diccionario de la Real Academia Española (R.A.E.), entiéndase por abundante, “1. *adj.* Que abunda (// tiene en gran cantidad)”.





Fuente: Informe Técnico “Caracterización humedal urbano Valle Volcanes sector colindante al proyecto Vista Cordillera”, enero 2024, elaborado por EC Consulting y Gaidó.

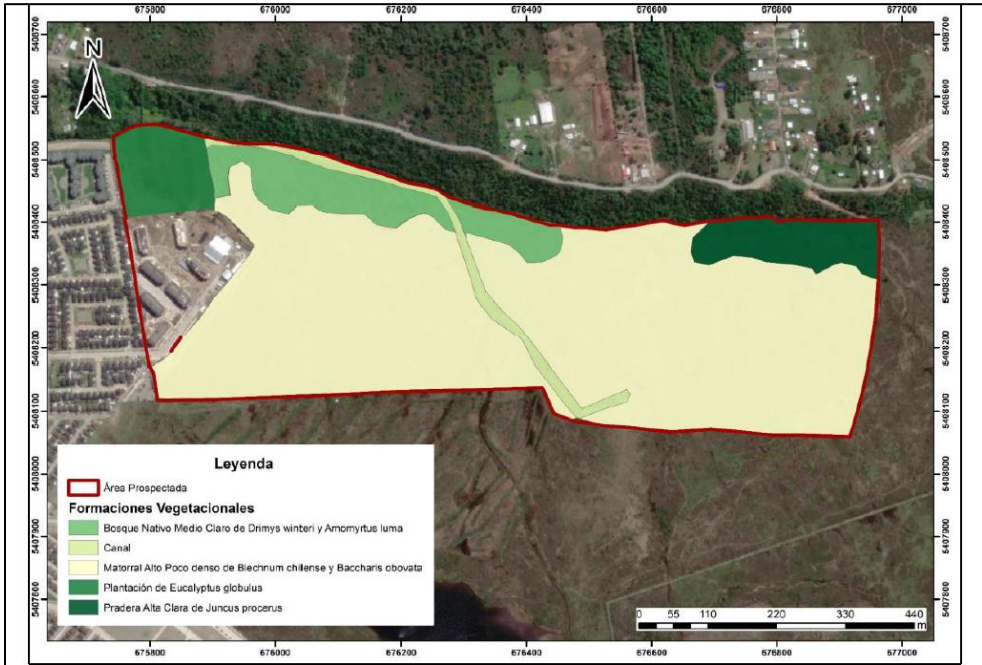
176° De la figura anterior, se desprende que parte de los puntos inspeccionados son coincidentes con la superficie alterada por las obras de Rossan, por tanto, permiten contar con una caracterización de la zona previo a las intervenciones. Dicho esto, a partir de los resultados obtenidos, el informe identificó que las especies más frecuentes en el área de influencia son *Blechnum chilense*, *Baccharis obovata*, *Gaultheria phillyreifolia* y *Myrteola nummularia*. Por otro lado, dentro del mismo informe se identificó la presencia de Unidades Homogéneas (en adelante “UH”) en función de la dominancia y cobertura de las formaciones vegetacionales, donde se puede observar el “Matorral Alto Poco denso de *Blechnum chilense* y *Baccharis obovata*” el cual corresponde a “una unidad de matorral que presenta una altura considerada como alta (0,5 a 1 metros) y una cobertura considerada como Poco Denso (50 – 75%). Esta se encuentra dominada por la costilla de vaca (*Blechnum chilense*) y la chilca (*Baccharis obovata*)”.

177° Adicionalmente, en el área de estudio se identificó la UH “Pradera Alta Clara de *Juncus procerus*” la cual se definió como una “[...] **pradera inundada** que presenta una altura considerada como alta (0,5 a 1 metros) y una cobertura considerada como Poco clara (25 – 50%). **Esta se encuentra dominada por el junco (*Juncus***



procerus)”. Lo anteriormente descrito es relevante para el presente análisis, dado que las especies **Blechnum chilense**, **Myrteola nummularia** y **Juncus procerus** debido a su hábito de vida, son identificadas como especies helófitas, por tanto, pueden ser consideradas como indicadoras de humedales, tal como establece el listado referencial de la Guía de HU⁶⁸.

Figura 14. Formaciones Vegetacionales identificadas en el estudio de Flora y Vegetación



Fuente: Informe Técnico “Caracterización humedal urbano Valle Volcanes sector colindante al proyecto Vista Cordillera”, enero 2024, elaborado por EC Consulting y Gaidó.

178° Con respecto a lo anterior, es relevante destacar la dominancia que se reconoce a la especie helófito costilla de vaca (*Blechnum chilense*) dentro de la superficie afectada por las obras y sectores aledaños, pudiendo ser considerado como un indicio de un territorio que presentaba características de humedal previo a las intervenciones. No obstante lo anterior, dado que el titular sostuvo que los datos contenidos en dicho estudio permitirían descartar la existencia de un humedal en sus predios, al no haberse identificado ninguna especie hidrófito dominante en el área de estudio⁶⁹, para efectos de contar con una interpretación acabada respecto de los datos de vegetación recopilados en las campañas en terreno, esta Superintendencia procedió a sistematizar la información recopilada en el informe antes señalado y analizar dichos datos bajo las pautas contempladas en la Guía de HU.

179° De este modo, a partir de los intervalos identificados en el análisis de coberturas por especies (Tabla 4), se estimó la cobertura parcial de cada especie identificada por cada punto muestreado mediante la marca de clase (Cuadro 1). Posteriormente, se realizó la sumatoria de cada cobertura parcial de las especies presente en cada punto para obtener la cobertura total identificada⁷⁰. Finalmente, se hizo la sumatoria de las coberturas parciales únicamente de la vegetación hidrófito presente en dicho punto, considerando las especies identificadas como tal en la Guía de HU (Cuadro 2), para luego, realizar la división entre

⁶⁸ Guía de delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile (2022), MMA, p. 74-80

⁶⁹ Escrito Inmobiliaria Rossan Ltda. de fecha 10 de enero de 2025, evacua traslado conferido mediante la Res. Ex. N°3/Rol D-151-2024, p. 8-9

⁷⁰ “Cobertura: corresponde al área cubierta por una formación vegetal o miembros de una población de individuos de una misma especie”. Guía áreas de influencia en ecosistemas terrestres (2024), Servicio de Evaluación Ambiental, p.82



la cobertura hidrófita y la cobertura total, con el fin de obtener el porcentaje de representatividad o dominancia que existe en el respectivo punto de muestreo.

Tabla 4. Intervalos de cobertura para estimar dominancia de vegetación

Tabla 3-2 Escala de Abundancia – Dominancia de Braun – Blanquet	
Índice	Significado
r	Un solo individuo, cobertura despreciable
+	Más individuos, cobertura muy baja
1	Cualquier número de individuos, pero con menos del 5% de cobertura
2	Cobertura del 5 al 10%
3	Cobertura del 10 al 25%
4	Cobertura del 25 al 50%
5	Cobertura del 50% al 75%
6	Cobertura del 75% al 90%
7	Cobertura superior a 90%

Fuente: Modificado de Braun Blanquet, citado en Mueller-Dombois y Ellemnrg (1974).

Fuente: Informe Técnico “Caracterización humedal urbano Valle Volcanes sector colindante al proyecto Vista Cordillera”, enero 2024, elaborado por EC Consulting y Gaidó.

Cuadro 1. Referencia marcas de clase utilizadas

Simbología	Interpretación	Marcas de Clase
r	1	Sin cobertura
+	más de uno	Sin cobertura
1	<5%	2,5
2	5-10%	7,5
3	10-25%	17,5
4	25-50%	37,5
5	50-75%	62,5
6	75-90%	82,5
7	>90%	95

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 2. Especies identificadas en los puntos muestreados

ID	Especies Identificadas
1	<i>Blechnum chilense</i>
2	<i>Ulex europaeus</i>
3	<i>Blechnum penna-marina</i>
4	<i>Juncus procerus</i>
5	<i>Baccharis obovata</i>
6	<i>Baccharis sagittalis</i>
7	<i>Gaultheria phillyreifolia</i>
8	<i>Myrteola nummularia</i>
9	<i>Sticherus cryptocarpus</i>
10	<i>Uncinia sp.</i>
11	<i>Pinus radiata</i>
12	<i>Aristotelia chilensis</i>
13	<i>Embothrium coccineum</i>
14	<i>Gevuina avellana</i>
15	<i>Myrceugenia ovata</i>
16	<i>Ranunculus sp.</i>



- 17 *Nothofagus dombeyi*
- 18 *Drimys winteri*
- 19 *Lomatia ferruginea*
- 20 *Tepualia stipularis*
- 21 *Cupressus macrocarpa*
- 22 *Berberis darwinii*
- 23 *Gaultheria mucronata*
- 24 *Luma apiculata*
- 25 *Amomyrtus luma*
- 26 *Podocarpus nubigena*
- 27 *Eucryphia cordifolia*
- 28 *Chusquea quila*
- 29 *Berberis microphylla*
- 30 *Eucalyptus globulus*
- 31 *Rhaphithamnus spinosus*
- 32 *Crataemus monogyna*
- 33 *Luzuriaga polyphylla*
- 34 *Podocarpus saligna*
- 35 *Amomyrtus meli*
- 36 *Hymenophyllum plicatum*
- 37 *Blechnum magellanicum*

[En verde claro] especies identificadas como hidrófitas según el listado referencial contenido en el Anexo 1 de la Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile (2022) del Ministerio del Medio Ambiente.

Fuente: Elaboración propia

180° Luego de aplicar la metodología descrita, los puntos de muestreo que presentaron porcentajes mayores a 50% de dominancia de vegetación hidrófita en la unidad vegetacional muestreada (Cuadro 3) se consideraron como humedal, en los términos que indica la Guía de HU.

Cuadro 3. Dominancia de especies hidrófitas en los puntos muestreados

Spp	Área de referencia												Área de influencia directa				
	7	3	2	12	14	15	10	5	9	4	8	13	6	1	17	11	16
1	2.5	17.5		37.5		7.5	17.5	7.5	37.5	7.5	37.5	17.5	17.5	17.5	2.5	62.5	62.5
2	7.5																
3	7.5				2.5	7.5	7.5	7.5	2.5	7.5	2.5		7.5	2.5			62.5
4	2.5			2.5	2.5			37.5		2.5		7.5	17.5				
5	17.5			17.5	2.5	37.5	17.5		7.5		37.5	7.5	17.5	2.5		17.5	17.5
6		2.5			2.5	2.5						2.5					
7	2.5	2.5		7.5	7.5	2.5	2.5		2.5	2.5	2.5		2.5	2.5	7.5	17.5	17.5
8	7.5	2.5		7.5	7.5	2.5	2.5		2.5	7.5	7.5		2.5	2.5		17.5	17.5
9	7.5	2.5		17.5	62.5	17.5	17.5			17.5	7.5	37.5			2.5	2.5	
10				62.5	7.5	17.5	2.5	7.5			2.5		7.5				
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17														2.5			
18				37.5										2.5			
19														7.5			
20																	
21																	
22																	
23		2.5															
24																	



25	7.5	7.5											7.5	7.5				
26		2.5					2.5											
27																		
28																		
29																		
30														17.5				
31																		
32														2.5				
33																		
34		2.5																
35																		
36																		
37																		
C.T.	55	37.5	50	152.5	95	95	67.5	60	55	45	97.5	72.5	72.5	47.5	40	117.5	177.5	
C.H.	27.5	25	0	65	77.5	37.5	45	52.5	42.5	42.5	55	65	45	22.5	5	82.5	142.5	
%	50.0%	66.7%	0.0%	42.6%	81.6%	39.5%	66.7%	87.5%	77.3%	94.4%	56.4%	89.7%	62.1%	47.4%	12.5%	70.2%	80.3%	

Spp = Identificador correspondiente al nombre de la especie identificada en el levantamiento de información correlativo al cuadro 2.; C.T. = cobertura total (suma de todas las coberturas parciales); C.H. = cobertura total hidrófita (suma de todas las coberturas hidrófitas identificadas según la guía de humedales); % = cuociente entre la cobertura hidrófita (C.H.) y la cobertura total identificada en la parcela (C.T.). [En verde oscuro] puntos en que vegetación hidrófita predomina sobre el total de la vegetación identificada (>50%). [En verde claro] especies consideradas vegetación hidrófita según la Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile del Ministerio del Medio Ambiente.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos del Informe Técnico “Caracterización humedal urbano Valle Volcanes sector colindante al proyecto Vista Cordillera”, elaborado por EC Consulting y Gaidó.

181° Una vez obtenido los resultados de dominancia por cada punto, se procedió a proyectarlos espacialmente para su análisis (Figura 15), pudiendo determinar que, del total de 17 puntos muestreados 11 poseen una vegetación hidrófita dominante con una cobertura muy superior al 50%, y un total de 4 puntos se insertan en los predios intervenidos, lo que permitiría confirmar la existencia de un humedal en dichas áreas conforme al criterio de vegetación hidrófita, permitiendo reforzar la tesis de existencia de una UTH que, por las características propias del suelo, propicia condiciones de dominancia de vegetación hidrófita en la estructura vegetacional.

182° A mayor abundamiento, en lo relativo a los puntos 1, 7 y 12, si bien en estos se registraron porcentajes de representatividad de vegetación hidrófita de 47%, 50% y 42% respectivamente, lo que no permite confirmar dominancia de ese tipo de vegetación según los umbrales establecidos (>50%), aquello no significa necesariamente el descarte de la existencia del humedal en estos puntos, ya que, se debe tener en cuenta el intervalo de confianza de la exactitud y certeza de la información obtenida en un trabajo de terreno, donde de todas maneras existe una alta representatividad de la vegetación hidrófita en una zona que ha sido identificada como humedal tipo Ñadi y en la cual se verificó la presencia de suelos hídricos con mal drenaje y evidencias de saturación. En esta línea, cabe indicar que los puntos 1 y 2 se encuentran insertos dentro de la unidad vegetacional de Bosque Claro de Canelo (*Drimys winteri*)⁷¹ y Luma (*Amomyrtus luma*), especies que si bien no se encuentran dentro del listado referencial de vegetación hidrófita en la Guía de delimitación de HU, si se encuentran identificadas como especies asociadas a bosques pantanosos (humedal palustre boscoso)⁷², relacionadas usualmente a suelos con mal drenaje, siendo coherente con la descripción de suelos hídricos establecida para puntos cercanos, como serían el Punto 5 y 6 de la Figura 12, así como también, con la caracterización de

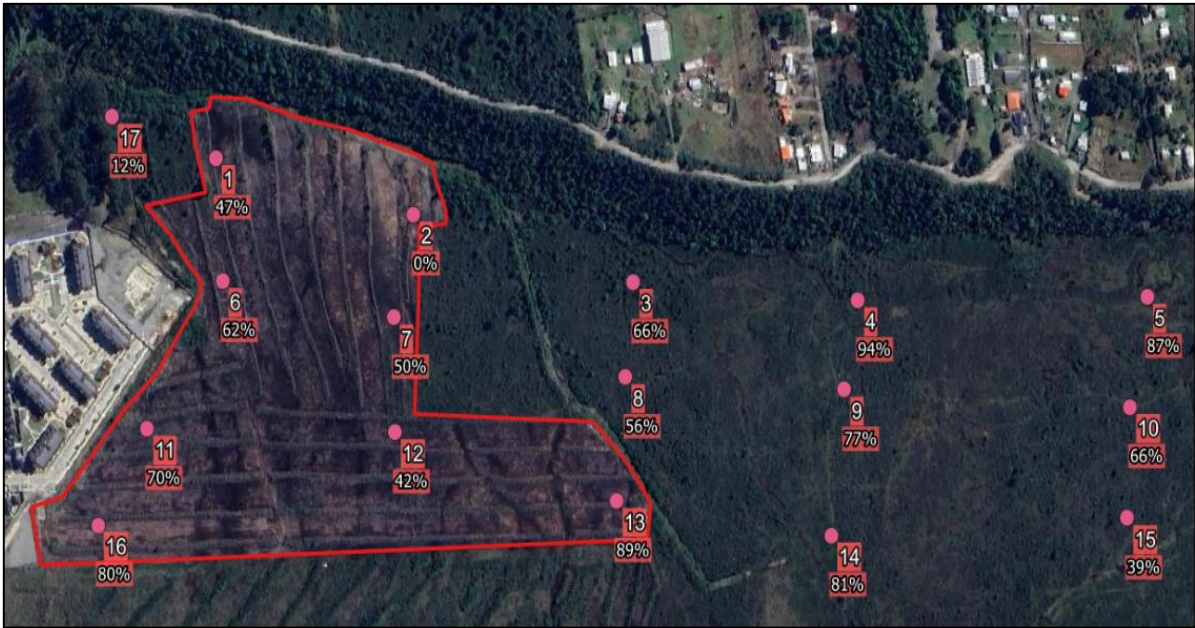
⁷¹ Cabe señalar que el canelo ha sido identificada como una especie higrófila, dado que vive en lugares con alta humedad ambiental. (Adriana E. Hoffman, (2005). Flora silvestre de chile zona araucana. Quinta edición, ediciones fundación Claudio Gay, 2005, Santiago, p. 56).

⁷² Guía de delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile (2022), MMA, p. 111, 115 y 116.



suelos Ñadi presentes en la totalidad de la zona intervenida, según los estudios anteriormente expuestos.

Figura 15. Parcelas muestreadas para determinar dominancia de vegetación



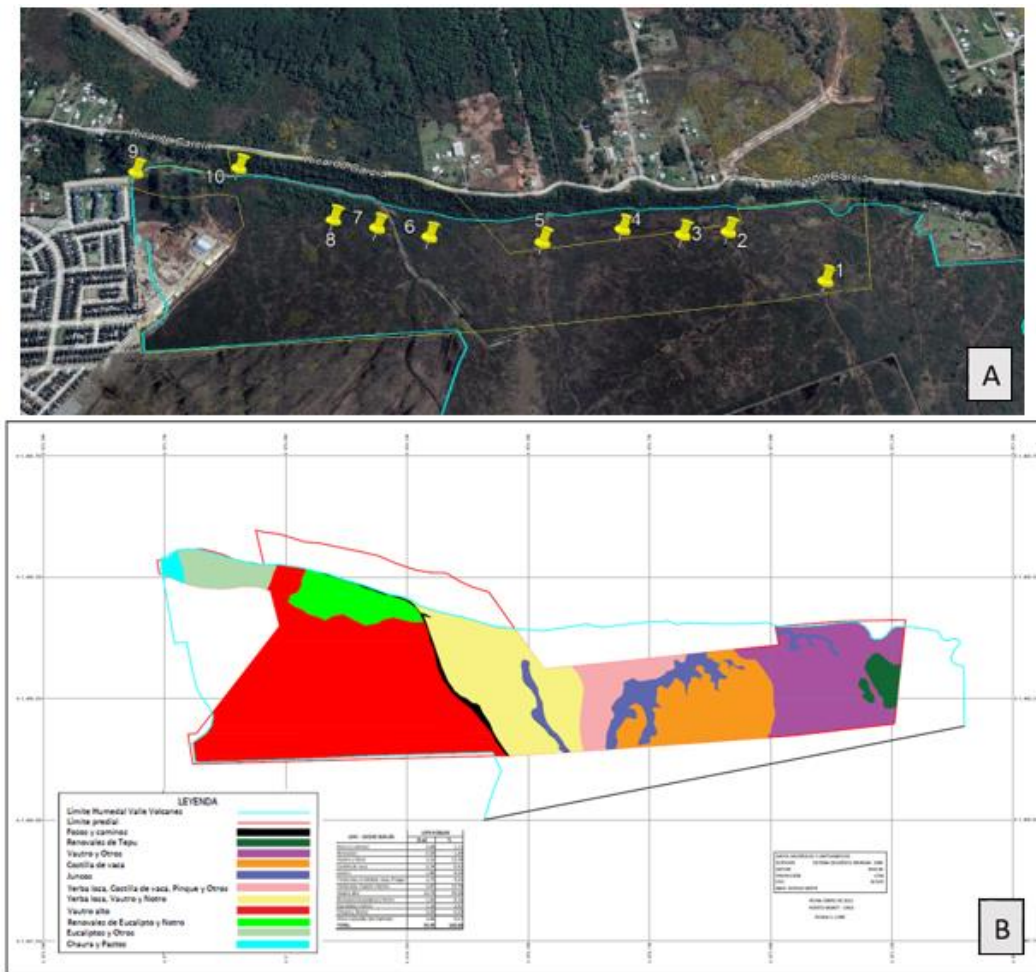
Polígono rojo: área intervenida por Rossan. **Puntos rojos:** parcelas que caracterizan la cobertura/dominancia de la vegetación hidrófita con su respectivo % de dominancia.

Fuente: Elaboración Propia.

183° Por su parte, en el expediente sancionatorio figura el Informe Técnico Sector Valle Volcanes, de febrero 2022, elaborado por la consultora Eccoprime SpA., el cual contiene una caracterización de Flora y Vegetación respecto de los predios de propiedad de Inmobiliaria Rossan Ltda, elaborado a partir de un levantamiento de información en terreno realizado por la consultora PUGINAMBIENTAL durante los días 18 y 21 de febrero de 2021. De este modo, considerando un total de 10 puntos de observación o muestreo, donde se fue recogiendo información florística general (Figura 16-A), el informe propone una delimitación de las formaciones vegetales, reconociendo un total de diez unidades homogéneas de vegetación (en adelante, “UHV”) al interior del área de estudio.

Figura 16. Puntos de muestreo considerados en determinación de UHV





Fuente: Anexo 4 del Informe Técnico Sector Valle Volcanes, de febrero 2022, elaborado por la consultora Eccoprime SpA.

184° En relación con lo expuesto, del total de diez UHV, el informe de señala que únicamente la fracción de juncos identificada (1,86 ha) representaría un humedal propiamente tal, mientras que respecto de las otras nueve UHV, el informe indica que “[...] si bien **la mayor proporción de especies vegetales corresponden a helechos y arbustos que se adaptan bien a terrenos húmedos**. Pero en el estudio se consigna que estas especies NO son hidrófilas. Por lo que se indica que consecuentemente, su sola presencia no puede determinar la existencia de un humedal en los términos de la Ley 21.202 y su reglamento. **No obstante, por la topografía del terreno, prácticamente plano y un suelo tipo Ñadi, siempre coexistirán sectores más bajos, donde se instalan parcialmente especies como Sphagnum sp. y algunos Juncos [...]**”. En lo relevante para el punto en análisis, la empresa afirma que las conclusiones de dicho informe permiten respaldar su posición en el presente procedimiento sancionatorio, en cuanto corroboran que el área intervenida no corresponde a un humedal, al no haberse verificado la concurrencia de los criterios reglamentarios de delimitación contenidos en el D.S. N° 15/2020.

185° Sin perjuicio de lo anterior, a partir del análisis de la metodología descrita en el informe mencionado, es posible apreciar que, si bien este presenta información útil para efectuar una caracterización general de la vegetación presente en el área de estudio, **este no contiene datos suficientes para efectos de determinar los porcentajes de dominancia de vegetación —hidrófila o de otro tipo— presente en el área intervenida y sectores aledaños**. En efecto, en primer lugar, se advierte que el informe considera una limitada cantidad de



puntos de muestreo para obtener la información sobre la vegetación del área de estudio (Figura 16-A), lo que determina que el polígono propuesto para cada unidad vegetacional identificada sea difícilmente representativo de la información contenida en la parcela, al ser muy extenso sin otra verificación (Figura 16-B). Por su parte y lo más relevante, a diferencia de lo que se indicó respecto del Informe de caracterización de Flora y Vegetación elaborado por EC Consulting y Gaidó; en el Informe Técnico elaborado por Eccoprime **no se adjunta una descripción de cada porcentaje de cobertura por especie analizada en los distintos puntos de muestreo o —al menos— los datos que permitieran estimar dichos porcentajes**, dificultando el análisis y la trazabilidad de la metodología empleada para la determinación de las unidades homogéneas de vegetación, lo que evidentemente resta valor probatorio a dicho antecedente respecto de sus conclusiones.

186° Por otro lado, en el expediente administrativo obra el Informe Técnico-Ambiental para la Reclamación a La Declaración Del Humedal Urbano "Valle Volcanes" de abril 2022, elaborado por la consultora GreenBusiness S.A., en el cual consta la realización de un levantamiento de información en terreno mediante 7 parcelas de muestreo siguiendo la metodología fitosociológica tradicional de Braun-Bianquet, con el fin de identificar la presencia de vegetación hidrófita, **indicando los porcentajes de cobertura determinados en cada uno de los puntos de muestreo** considerados en el área de estudio.

187° A partir de lo anterior, el informe concluye que "[...] **en la mayor parte de las parcelas ubicadas en otros sectores del humedal y al exterior del área de estudio, se observa la predominancia de especies hidrófitas (helófitas específicamente, ya que no se registraron especies hidrófitas en las parcelas de muestreo)**, especialmente en el punto de muestreo N°6, el cual se localiza próximo a la laguna o espejo de agua principal". Respecto del Punto 1 (P1), si bien no hay dominancia de vegetación hidrófita, en el informe se describe el sector como "[...] **un ambiente terrestre que ha sido inundado**". Por otro lado, respecto de los puntos 4, 5, 6 y 7, se identificó una dominancia de vegetación hidrófita, como se puede identificar en la siguiente figura:

Figura 17. Parcelas muestreadas para determinar dominancia de vegetación



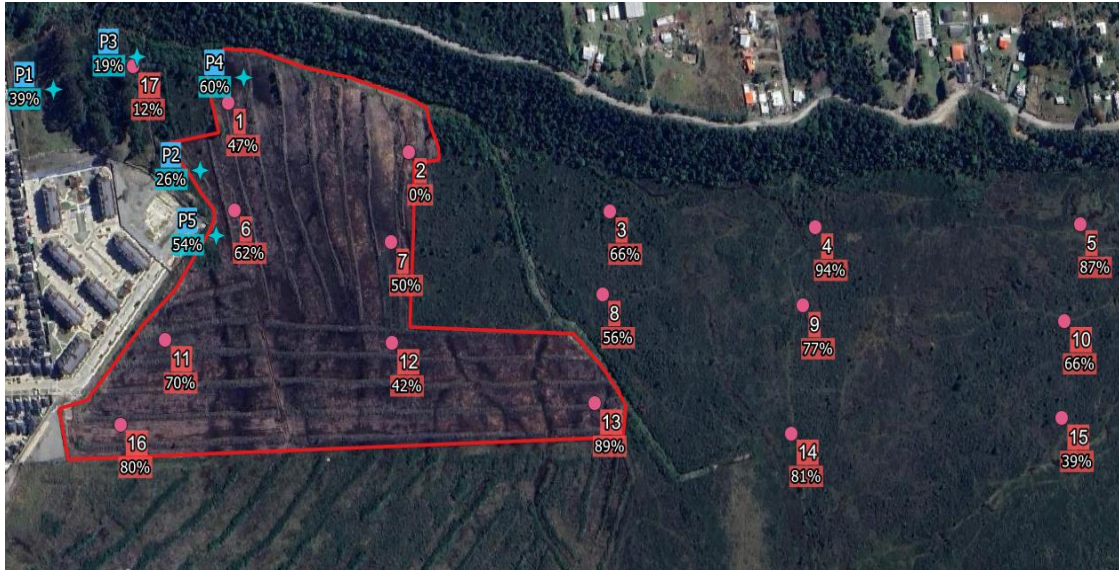
Polígono rojo: área intervenida por Rossan. **En celeste:** parcelas que caracterizan la cobertura/dominancia de la vegetación hidrófita con su respectivo % de dominancia.

Fuente: Elaboración propia a partir del Informe Técnico “Caracterización humedal urbano Valle Volcanes sector colindante al proyecto Vista Cordillera”, elaborado por EC Consulting y Gaidó.



188° En este contexto, si se tiene en consideración la información contenida en los informes técnicos que proporcionan datos de caracterización de los predios intervenidos por Rossan y sectores aledaños, es posible señalar que el procedimiento sancionatorio cuenta con antecedentes que permiten en su conjunto, establecer la dominancia de vegetación hidrófita en múltiples sectores del área analizada, según se aprecia en la siguiente Figura:

Figura 18. Totalidad de parcelas muestreadas para determinar dominancia de vegetación



Polígono rojo: área intervenida por Rossan. **Puntos Celestes:** parcelas con respectivo % de dominancia de vegetación hidrófita realizado por GreenBusinnes. **Puntos Rojos:** parcelas con respectivo % de dominancia de vegetación hidrófita realizado por EC Consulting y Gaidó.

Fuente: Elaboración Propia.

189° Teniendo presente lo anterior, para comprender de mejor manera el comportamiento del área en base a la información recopilada, se realizó una **interpolación espacial IDW⁷³** de los valores de dominancia obtenidos en el área de estudio, dando como resultado un potencial diseño del comportamiento de la vegetación. Las técnicas de interpolación espacial predicen valores para ubicaciones en una superficie ráster (cuadrícula) utilizando valores de puntos de datos de muestra. La interpolación espacial esencialmente supone que los datos de atributos son continuos en el espacio⁷⁴ y se usa ampliamente para crear datos continuos cuando los datos se recopilan en ubicaciones discretas en un Sistema de Información Geográfica (SIG)⁷⁵. Usando la interpolación IDW los valores de celda desconocidos se estiman promediando los valores de los datos de puntos de muestra en sus respectivos vecindarios, con el supuesto subyacente de que las ubicaciones cercanas son más parecidas que las que están más alejadas⁷⁶. Los valores medidos más cercanos a la ubicación de predicción están "ponderados" más que los más alejados (es decir, inversamente) y, por lo tanto,

⁷³ Inverse Distance Weighting o interpolación de distancia inversa ponderada (IDW)

⁷⁴ R. Flowerdew, M. Green. Developments in areal interpolation methods and GIS Ann. Reg. Sci., 26 (1) (1992), pp. 67-78.

⁷⁵ A. Akkala, V. Devabhaktuni, A. Kumar. Interpolation techniques and associated software for environmental data Environ. Prog. Sustain. Energy, 29 (2) (2010), pp. 134-141.

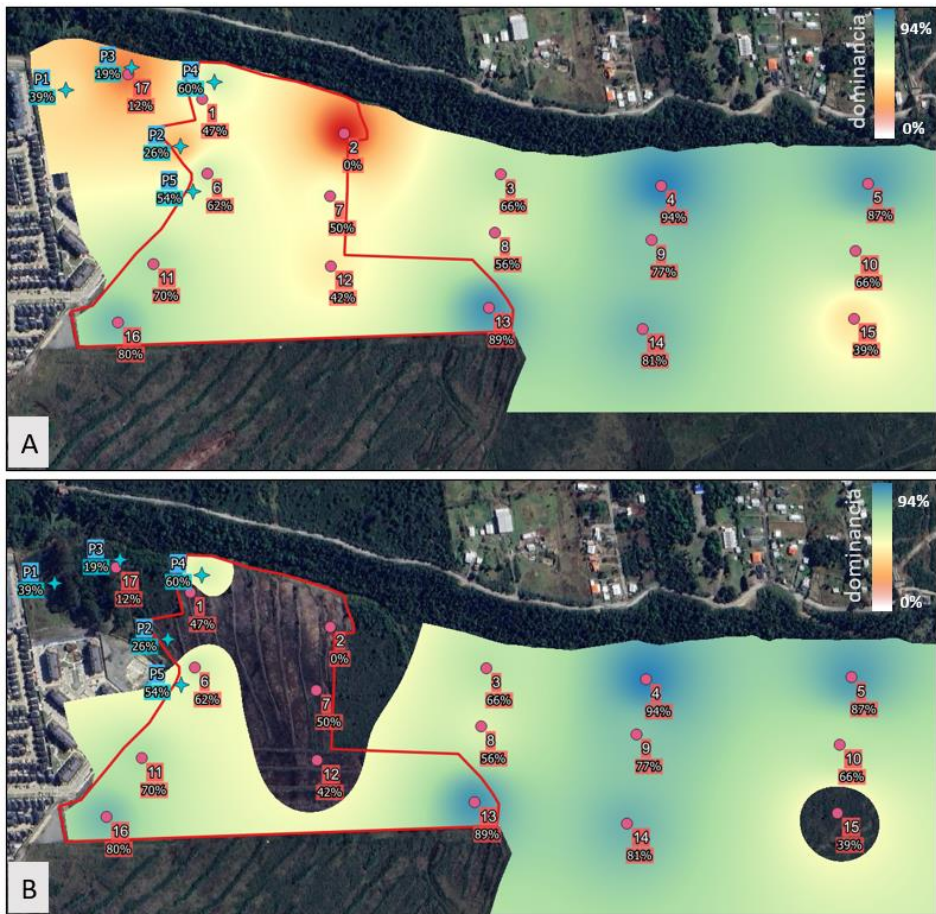
⁷⁶ D.F. Watson, G.M. Philip A refinement of inverse distance weighted interpolation Geo Process., 2 (1985), pp. 315-327.



tendrán más influencia en el valor predicho. Los pesos no se ven afectados por la disposición espacial de las muestras⁷⁷.

190° Para efectos de este análisis, se realizó la interpolación IDW y se acotó el resultado al polígono del humedal humedal catastrado en el INH del MMA con el OBJECTID N° 662981 y el ID Humedal AUX-932 (Figura 19-A). Posteriormente, se efectuó un filtro de los resultados que únicamente presentaran dominancia de vegetación hidrófita, es decir, mayor a un 50% (Figura 19-B), dando como resultado una estimación del comportamiento de la vegetación en el área intervenida por Rossan.

Figura 19. Interpolación IDW a partir de los valores de dominancia de vegetación hidrófita



(A): interpolación de los valores de dominancia. (B): valores de dominancia mayores al 50%. Polígono rojo: área intervenida por Rossan. Puntos Celestes: parcelas con su respectivo % de dominancia de vegetación hidrófita realizado por GreenBusinnes. Puntos Rojos: parcelas con su respectivo % de dominancia de vegetación hidrófita realizado por EC Consulting y Gaidó.

Fuente: Elaboración Propia.

191° En base a lo anteriormente expuesto, es plausible concluir que el terreno afectado por Inmobiliaria Rossan corresponde a uno con características de humedal, dado que posee las tres características esenciales que, según el artículo 8 del D.S. N° 15/2020 del MMA configuran un humedal. En primer lugar, existen antecedentes que evidencian el cumplimiento del criterio de hidrología a través de la saturación del suelo, identificada como un indicador primario. Los predios intervenidos, son clasificados como suelo serie Alerce de tipo Ñadi, confirmando la existencia de una unidad territorial homogénea que, debido al hardpan o "fierrillo", genera problemas graves de drenaje y, por ende, condiciones de anegamiento y

⁷⁷ A. Akkala, V. Devabhaktuni, A. Kumar. Interpolation techniques and associated software for environmental data Environ. Prog. Sustain. Energy, 29 (2) (2010), pp. 134-141.



saturación de agua. Lo anterior, es consistente con los antecedentes que dan cuenta de la presencia de suelos hídricos en la superficie intervenida, reforzando la tesis expuesta. Finalmente, el criterio de **vegetación hidrófita** se satisface ampliamente, ya que las prospecciones realizadas previamente establecieron formaciones vegetacionales con una **dominancia de flora helófita (asimilable a hidrófita)**, destacando la presencia de costilla de vaca (*Blechnum chilense*) y se determinaron coberturas superiores al umbral del 50% al interior del área intervenida. Incluso los puntos con representatividad cercana al 50% (47% y 50%) se ubican en suelos clasificados como Ñadi, lo que impide descartar sus características de humedal. Por lo tanto, ante la convergencia documentada de los criterios de hidrología, suelos hídricos y vegetación hidrófita dominante, en un suelo clasificado como un tipo de humedal del sur de Chile, es posible sostener que el área intervenida ostentaba las **características de un humedal** previo a la ejecución de las obras.

192° Finalmente, cabe indicar que lo concluido por esta Superintendencia respecto de la existencia del humedal en los predios intervenidos y sectores aledaños, se alinea con lo resuelto por la CA de Puerto Montt, en sentencia de 4 de diciembre de 2024, pronunciada en causa Rol N° 1073-2024, al haberse considerado por la Corte que existían antecedentes suficientes para concluir que “[...] *el titular efectuó actividades de remoción de tierra, de vegetación y escarpe en terrenos que pueden ser considerados humedal*”⁷⁸. A su vez, lo señalado es coherente con el pronunciamiento emitido por la Dirección Ejecutiva del SEA, mediante Oficio Ord. D.E. Doc. Digital N° 2025991021081, de 10 de diciembre de 2025 (Considerando 146.7), a través del cual dicho servicio estimó que existen antecedentes suficientes para concluir que las obras se ejecutaron al interior de un área susceptible de ser caracterizada como humedal situado dentro del límite urbano, generando una serie de alteraciones físicas a dicho ecosistema, configurando la tipología de ingreso descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

193° De este modo, aun cuando Inmobiliaria Rossan ha sostenido reiteradamente que no existirían antecedentes suficientes para acreditar la existencia de un humedal en el área intervenida, faltando uno de los presupuestos para la configuración de la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, lo cierto es que los antecedentes que constan en el expediente administrativo permiten, en su conjunto, establecer con un alto grado de probabilidad que en los terrenos afectados por las obras existía un humedal previo a las intervenciones, por lo cual será descartada esta alegación.

C.2.2. La Superintendencia del Medio Ambiente carece de competencias para definir la existencia de un humedal y efectuar su delimitación

194° Como **tercer descargo**, el titular, plantea que, aun cuando se considerara hipotéticamente que el área intervenida por Rossan se ubica dentro un humedal urbano, la identificación, caracterización y delimitación de humedales urbanos corresponde al Ministerio del Medio Ambiente, sin que la SMA tenga competencias en esta materia. En la misma línea, señala que, si se sustrae el humedal Valle Volcanes de la regulación de la Ley N° 21.202, por no contar con declaratoria oficial, las atribuciones respecto de la protección de humedales tampoco corresponderían a la SMA, sino que al Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas (en adelante, “SBAP”) en virtud de los artículos 24 y 39 de la Ley N° 21.600. Además, si

⁷⁸ Lo resuelto por la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, posteriormente fue confirmado por la Corte Suprema en sentencia de 13 de marzo de 2025, pronunciada en causa Rol N° 60.711-2024.



se tiene a la vista la caracterización del área intervenida como turbera, resultaría aplicable a su respecto la Ley N° 21.660 sobre protección de turberas, cuya fiscalización corresponde al SBAP y no a la SMA.

195° Sobre esta alegación, en primer término, corresponde distinguir entre las facultades que la Ley N° 21.202 confiere al MMA para la identificación y delimitación de humedales urbanos, mediante un procedimiento administrativo que inicia con la publicación de una cartografía inicial y culmina con la dictación de un acto administrativo de reconocimiento oficial del ecosistema, respecto de aquellas atribuciones que confiere la LOSMA a la SMA en materia de fiscalización y sanción de infracciones a la normativa ambiental, cuyo ejercicio puede requerir, en ciertos casos, la necesidad de determinar si en un área específica se presentan elementos propios de un ecosistema de humedal.

196° En este sentido, los artículos 3 letra o) y 35 letra b) de la LOSMA confieren a la SMA la facultad exclusiva para fiscalizar y sancionar la elusión al SEIA respecto de aquellos proyectos o actividades que configuren alguna de las tipologías descritas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, dentro de las cuales se incluye la tipología contenida en el literal s), **referida a obras ejecutadas en humedales situados total o parcialmente dentro del límite urbano, con independencia de si estos cuentan o no con un acto de reconocimiento oficial emitido por el MMA**, según ha sido expresamente señalado por la E. Corte Suprema en sentencias Rol N° 21.970-2021 y N° 95.910-2021; la Contraloría General de la República en Dictamen N° E157665, de fecha 19 de noviembre de 2021⁷⁹ y Dictamen N° 420195, de 24 de noviembre de 2023; el SEA en el Of. Ord. N° 20229910238, de 17 de enero de 2022⁸⁰; y más recientemente, por el 3TA en sentencia de fecha 10 de octubre de 2025, pronunciada en causa Rol R-10-2025⁸¹.

197° De lo anterior, se sigue que, para efectos de fiscalizar y sancionar una hipótesis de elusión por el referido literal s), lo relevante es determinar la existencia material del humedal conforme a los criterios de delimitación que han sido reconocidos por la normativa vigente, labor que, al estar referida a la constatación de circunstancias fácticas, en ningún caso ha sido restringida por el legislador exclusivamente al MMA. En este sentido, la jurisprudencia ambiental ha señalado expresamente que **la declaración de humedal urbano por parte del MMA posee un carácter declarativo y no constitutivo, por lo cual dicho acto se limita a reconocer una situación de hecho preexistente**⁸², premisa que viene a reforzar la competencia que

⁷⁹ En este sentido, en dicho pronunciamiento la CGR sostuvo que “En cuanto a la citada letra s), por la que se consulta, cabe señalar que la norma no contempla expresamente a los humedales urbanos, sino que alude a los “humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano”, de lo cual se colige que no se refiere, necesariamente, a humedales que cuenten con protección oficial, sino que a todos aquellos que se vean afectados por la ejecución de obras o actividades que impliquen una alteración física o química en los mismos, en los términos que en esa norma se establecen”.

⁸⁰ Instructivo sobre Aplicación de los literales p) y s) de la Ley N° 19.300, emitido por la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, con fecha 17 de enero de 2022.

⁸¹ En efecto, el Considerando 22° de la sentencia R-10-2025, respecto del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, estableció que “[...] dicha tipología descansa en un presupuesto distinto y autónomo, referido a la existencia material de un humedal emplazado, total o parcialmente, dentro del límite urbano, con prescindencia de que cuente o no con una declaratoria oficial. En consecuencia, **la obligación de someter un proyecto al SEIA bajo esta causal no se vincula a la decisión administrativa de reconocimiento adoptada por el MMA, sino a la sola constatación fáctica de afectación de un humedal ubicado total o parcialmente dentro de los límites urbanos [...]**” (énfasis agregado).

⁸² Sentencia del Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, de 30 de enero de 2023, causa Rol R-316-2021, c.21° (Humedal Los Molles). En la misma línea, Sentencia del Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, de 11 de mayo de 2023, causa Rol R-342-2022, c. 44° (Humedal Puente Negro).



posee esta SMA para constatar la existencia material de un ecosistema de humedal en el marco del ejercicio de sus atribuciones legales.

198° Por su parte, en cuanto a lo planteado por el titular respecto de la sustracción del humedal Valle Volcanes de la regulación de la Ley N° 21.202 al no contar con una declaratoria oficial; corresponde desestimar dicha alegación, considerando que la propia Ley N° 21.202, a través de su artículo 4° incorporó como tipología de ingreso al SEIA el referido literal s) que, según lo razonado previamente, abarca a aquellos humedales situados dentro del límite urbano que no cuenten con un acto de reconocimiento oficial del MMA, de lo cual se sigue que la hipótesis que se suscita en la especie —intervención de un humedal no reconocido oficialmente—, es justamente la prevista por el legislador en dicha tipología.

199° Por otro lado, en lo que respecta a las competencias que confiere la Ley N° 21.600 al SBAP, cabe señalar que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del DFL N°2/2024 del MMA, dicho organismo entrará en operación a contar del 1 de febrero del año 2026, de lo cual se colige que, a la fecha de comisión de la infracción imputada el SBAP aún no había comenzado a ejercer sus atribuciones, de manera que se debe descartar lo señalado por la empresa en relación con dicho servicio.

200° Sumado a lo anterior, corresponde hacer presente que ni la Ley N° 21.600 ni la Ley N° 21.660 introdujeron modificaciones a las competencias y atribuciones legales que se reconocen a la SMA en materia de fiscalización y sanción de una infracción por elusión al SEIA, por lo cual esta entidad se encuentra plenamente habilitada para ejercer sus atribuciones respecto de proyectos y/o actividades que se ejecuten al margen del SEIA y que puedan implicar la afectación a humedales. Asimismo, cabe agregar que la eventual caracterización del área intervenida como un humedal continental de tipo turbera no modifica lo sostenido, pues lo relevante para efectos de ejercer las facultades de fiscalización y sanción respecto de una actividad que debió ser sometida al SEIA en virtud del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, es que las obras se ejecuten al interior de un área caracterizada como humedal, independiente del tipo de humedal de que se trate, y que dicho ecosistema se emplace total o parcialmente dentro del límite urbano, en circunstancias que ambos requisitos concurren en la especie.

C.2.3. La Superintendencia del Medio Ambiente no tiene competencias para fiscalizar o sancionar la afectación de especies protegidas

201° Como **cuarto descargo**, el titular, plantea que, la SMA no tiene competencias para fiscalizar o sancionar la afectación de especies protegidas, en especial respecto de Alerces, independiente de su ubicación dentro de un supuesto humedal, por cuanto las normas de carácter ambiental relativas a su protección se encuentran bajo control, fiscalización y sanción en otros órganos del Estado, como es la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”) y el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas (en adelante, “SBAP”).

202° A mayor abundamiento, la empresa alega que la existencia de tocones de alerce en el área se constató a través de inspecciones oculares y fotografías de las fiscalizaciones o dichos de los denunciantes, lo que sería insuficiente para demostrar irrefutablemente la afectación de dicha especie. Al respecto, releva que realizó estudios



en los predios de su propiedad en septiembre de 2020, los que descartaron la presencia de ejemplares de alerce en el área intervenida. Además, argumenta que, de conformidad con lo dispuesto en la LOSMA y la normativa forestal, la SMA no tiene competencias para fiscalizar o sancionar actividades que puedan causar algún tipo de menoscabo a alerces, independiente de su ubicación en un supuesto humedal, por cuanto dicha materia es competencia de CONAF. Agrega que, incluso si se considerara que CONAF no es competente por encontrarse los alerces dentro de un humedal, de todas formas, no sería competencia de la SMA su fiscalización o sanción, ya que, al tratarse de un monumento natural, en su calidad de área protegida conforme a la Ley N° 21.600 sería competencia del SBAP. Por tanto, concluye que deben ser funcionarios de CONAF o SBAP quienes constaten la existencia de una afectación a especies de alerce, sin que sea posible dar fe sobre la existencia o daño de ejemplares de dicha especie, al no haber asistido dichos funcionarios a la fiscalización.

203° Previo a analizar el fondo de esta alegación, cabe aclarar que lo señalado por la empresa no dice relación con la configuración de la infracción imputada por esta SMA, sino con el análisis y determinación de los efectos derivados del hecho infraccional. En tal sentido, corresponde precisar que la ponderación de los antecedentes que dan cuenta de la presencia de especies protegidas al interior del sector de emplazamiento de la UF, resulta indispensable para caracterizar y determinar el valor ambiental del terreno intervenido, desde una perspectiva ecosistémica. Lo anterior, se enmarca en el ejercicio de las atribuciones legales de esta Superintendencia, en virtud de lo cual, constatada la configuración de una determinada infracción a la normativa ambiental, se debe efectuar un análisis para identificar los efectos generados por la conducta infraccional, asignar la clasificación de gravedad del cargo imputado y determinar la eventual aplicación de las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA.

204° Lo indicado, ha sido expresamente reconocido por la jurisprudencia ambiental, al haber establecido que, corresponde a la SMA “[...] determinar la existencia de los efectos, características y circunstancias para establecer la gravedad de una infracción y así poder clasificarla como grave o gravísima. De lo anterior se desprende que, mientras el SEA debe realizar un ejercicio de previsión, la SMA debe realizar un ejercicio de constatación”⁸³.

205° Asentado lo anterior, en lo que respecta al presente procedimiento sancionatorio, en el marco de las visitas inspectivas realizadas por el personal fiscalizador de la SMA se constató la presencia de tocones de alerce entre el material extraído producto de la apertura de zanjas en el área intervenida, circunstancia que se acredita a través de lo consignado en las respectivas actas de inspección ambiental y los registros fotográficos georreferenciados obtenidos durante las fiscalizaciones e incorporados al IFA 2024. En relación con dichos antecedentes, según se indicó previamente, en virtud de lo establecido en el inciso tercero del artículo 28 de la LOSMA, la inspección ocular y la toma de fotografías son actividades indagatorias válidas en el desarrollo de la etapa de fiscalización, en tanto permiten constatar hechos materiales y apreciar de manera directa las condiciones del área inspeccionada, incluyendo la identificación de especies de flora y fauna, a partir de los conocimientos especializados que poseen los funcionarios de esta SMA en las materias de su competencia.

⁸³ Sentencia Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, de 27 de marzo de 2015, causa Rol R-6-2014, c. 34°



206° Por otro lado, en cuanto al estudio realizado en septiembre de 2020 por APA SUR Ingenieros Consultores, se aprecia que este da cuenta de la realización de un censo de alerces en los terrenos en que Inmobiliaria Rossan pretendía desarrollar el proyecto “Valle Los Volcanes”, abarcando una superficie de 39,6 hectáreas. A partir de la revisión de la metodología empleada en dicho estudio y los resultados obtenidos, se aprecia que este únicamente **contiene un levantamiento de datos respecto de los individuos de alerce vivos a partir de una visualización en terreno** —excluyendo los sectores inundados—, pero no da cuenta de la realización de excavaciones u otras actividades tendientes a descartar o confirmar la presencia de **tocones de alerce** en el área intervenida por Rossan. Lo anterior, resulta del todo relevante para el análisis de esta alegación, toda vez que según se colige de lo consignado en las actas de inspección ambiental de esta SMA, los tocones de alerce se encontraban soterrados en los sectores intervenidos, quedando expuestos a raíz de las obras de remoción de suelo. En razón de lo señalado, si bien el estudio invocado por la empresa da cuenta de que en el área intervenida no se identificaron individuos de alerces vivos, dicho antecedente no posee el mérito suficiente para desvirtuar lo constatado por la SMA respecto de la presencia y extracción de tocones de alerce en los predios afectados por las obras, al no haber contemplado la realización de actividades tendientes a detectar dichos elementos en el área de estudio.

207° Sumado a lo anterior, resulta necesario precisar que la ausencia de funcionarios de CONAF o del SBAP en el marco de las fiscalizaciones realizadas por esta SMA, no resta valor probatorio a los hechos constatados por los funcionarios fiscalizadores de este Servicio en su calidad de ministros de fe conforme al artículo 8 de la LOSMA, en tanto **la presencia de tocones de alerce en el área intervenida, así como su remoción, ha quedado consignada en las respectivas actas de inspección ambiental y se encuentra respaldada en los registros fotográficos fechados y georreferenciados obtenidos en las inspecciones en terreno**. Además, corresponde relevar que los hallazgos descritos no fueron exclusivamente constatados por esta SMA, sino que igualmente se encuentran consignados en los informes de inspección elaborados por SERNAGEOMIN y el SAG a partir de sus actividades de fiscalización, según fue detallado al abordar los antecedentes asociados a la caracterización de la vegetación del área intervenida, en relación con el segundo descargo formulado por el titular.

208° Finalmente, en cuanto a lo señalado por Inmobiliaria Rossan respecto de las competencias que el legislador ha conferido a CONAF y al SBAP en materia de regulación forestal y de áreas protegidas; corresponde indicar que el otorgamiento de atribuciones a dichos servicios en los ámbitos mencionados, no excluye la obligación legal que recae sobre esta SMA de ponderar la afectación sobre componentes ambientales de relevancia—incluyendo el eventual detrimento o menoscabo a especies protegidas—, cuando aquello pudiese constituir un efecto de una infracción constatada en el ámbito de sus competencias, lo que eventualmente incidirá en la clasificación de gravedad del hecho infraccional, en la aplicación de las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA y en definitiva, en la sanción que se determine en el caso concreto.

209° Por consiguiente, en base a las consideraciones expuestas en lo precedente se descartará esta alegación, haciendo presente que los antecedentes vinculados con la eventual afectación de especies protegidas serán ponderados en el presente dictamen, al analizar la clasificación de gravedad del cargo imputado y la aplicación de las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA.



C.2.4. El procedimiento sancionatorio contraviene la legítima confianza derivada de las actuaciones de los poderes públicos

210° Como **quinto descargo**, la empresa sostiene que la imputación contenida en la FDC contraviene la legítima confianza derivada de las actuaciones de los poderes públicos. Lo anterior, por cuanto, a partir de una serie de actuaciones del estado, incluyendo la Municipalidad de Puerto Montt, el Ministerio del Medio Ambiente y el Tercer Tribunal Ambiental, se formó la legítima convicción de que la unidad fiscalizable no corresponde a un humedal y que, por tanto, podía ejercer sus facultades de dominio sin verse expuesta a un procedimiento sancionatorio.

211° En primer lugar, el titular se remite a la **sentencia del 3TA** que invalidó la declaratoria del HU Valle Volcanes, señalando que, en virtud de lo resuelto en dicho acto, actuó con el convencimiento de obrar conforme a derecho, al no haberse logrado acreditar por el MMA la existencia de un humedal en el área intervenida. Por su parte, releva que la consulta de pertinencia presentada al SEA por la empresa, fue resuelta cuando se encontraba vigente la declaratoria del Humedal Valle Volcanes, que luego fue dejada sin efecto. Agrega que, es el MMA quien tiene el deber de acreditar que en un inmueble concurren las características que permiten establecer que se trata de un humedal urbano, no al particular que pretende realizar actividades en un predio que eventualmente reúne ciertos elementos propios de un humedal, lo que habría sido reconocido por el 3TA en sus sentencias.

212° Releva que, la doctrina ha sostenido que la solicitud de declaratoria de humedal o su inicio de oficio por el MMA, junto a la existencia de antecedentes técnicos, genera una presunción de que el área corresponde a un humedal, por lo cual se entenderá que el particular obra a sabiendas de que su inmueble se encuentra en el supuesto del literal p) o al menos en el supuesto previsto en la letra s) del art. 10 de la Ley N° 19.300. A contrario sensu, en los casos en que se haya dejado sin efecto la declaratoria de humedal, debe considerarse que el titular obra en el convencimiento de que dicha área no corresponde a un humedal, al haberse descartado por el 3TA que el inmueble reúna las características de un humedal urbano, en razón de las pautas y metodologías que el propio MMA elaboró.

213° Finalmente, señala que, si bien la sentencia del 3TA no descarta la existencia de *“uno o más humedales en el sector”* de todos modos, deja sin efecto la declaratoria, por no existir certeza sobre su delimitación, por lo cual mal podría el titular asumir que en una pequeña y específica porción de terreno de su propiedad —12,2 ha —, concurren las características de humedal, por lo cual el reproche no resulta razonable. En la misma línea, sostiene que la circunstancia de que el 3TA no haya descartado la presencia de un humedal en el área involucrada en el procedimiento de declaración oficial no implica que se deba atribuir a dicha declaración la fuerza vinculante para que el particular se inhiba de intervenir un área respecto del cual el MMA no ha aportado antecedentes suficientes para acreditar la existencia de un HU.

214° Para reforzar su alegación, se remite a los **pronunciamientos de la DGA** que aprobaron las solicitudes de modificación de cauce presentadas por Rossan, donde se habría indicado que la UF no corresponde a un humedal. Al respecto, detalla que en la Res. Ex. N° 412/2020 y Res. Ex. N° 737/2021 de la DGA Los Lagos, se dispuso que las obras del proyecto presentado *“[...] no causarán daño a la vida, la salud o bienes de la población ni*



producirán efectos desfavorables en las condiciones de escurrimiento del cauce”, por lo cual, si bien dicho proyecto no se ejecutó, la intervención del área se realizó de buena fe, en la creencia de que, en sus pronunciamientos DGA no advirtió que el terreno en que se llevaría a cabo dicho proyecto se encontraba bajo protección. A lo anterior, añade que el criterio sobre la falta de necesidad de declaración oficial de un área como HU, se ha matizado con lo resuelto por la Corte Suprema en causa Rol N° 95910-2021, al concluir que de todas maneras deben existir elementos técnicos suficientes para concluir la existencia real del mismo, lo que se tuvo a la vista por el 3TA para invalidar la declaratoria en cuestión.

215° Junto con lo anterior, la empresa señala que realizó la intervención teniendo en consideración la regulación establecida en el **PRC de Puerto Montt**, que asigna el inmueble como ZEUC-1, admitiendo usos de suelo que resultan incompatibles con la existencia de un humedal. Por último, el titular indica que el MMA tampoco ha registrado la UF como humedal **en el INH**, siendo los únicos humedales circundantes a la zona intervenida, los signados bajo los códigos HUR-10-15, HUR-10-16, HUR-10-18 y HUR-10-19.

216° Para efectos de abordar esta alegación, como cuestión preliminar, corresponde hacer presente que el concepto de **confianza legítima** ha sido definido a nivel doctrinario como *“[...] una garantía en el ámbito público, consistente en la defensa de los derechos del ciudadano frente al Estado y en la adecuada retribución a sus esperanzas en la actuación acertada de éste”*⁸⁴. Asimismo, se ha indicado que la confianza legítima opera *“[...] cuando la gestión de la administración ha creado expectativas razonables respecto a una cierta continuidad en el actuar por parte de la administración de la manera que lo venía haciendo”*⁸⁵.

217° En dicho contexto, resulta necesario analizar el contenido y alcance de los distintos actos administrativos y judiciales referenciados por el titular para efectos de sustentar su alegación, con el fin de determinar si en la especie concurre una hipótesis de confianza legítima respecto de la inexistencia de un humedal en el área intervenida o, por el contrario, si aquello no se desprende de dichos antecedentes.

218° En primer lugar, con respecto a la interpretación de lo resuelto por el 3TA en su sentencia 30 de mayo de 2024, pronunciada en causa Rol R-10-2022, contrario a lo sostenido por la empresa, se aprecia que dicho fallo no descarta la existencia de un humedal en el área intervenida, si no que establece que el MMA incurrió en deficiencias metodológicas en la constatación de los criterios de delimitación de humedales e identifica ciertos vicios de publicidad en el procedimiento, que conllevaron la invalidación de la resolución que declaró el HU Valle Volcanes. A pesar de lo anterior, tal como se relevó en la FDC, el Tribunal reconoce expresamente que en el sector Valle Volcanes existen uno o más humedales, según se pudo concluir a partir del análisis de los antecedentes técnicos acompañados por las partes.

219° Por ende, si bien la empresa pretende conferir una interpretación extensiva a dicha sentencia, toda vez que en su criterio determinaría la inexistencia de un humedal en el área intervenida, lo cierto es que aquello no se desprende del tenor literal del fallo, **pues el Tribunal no efectuó un análisis específico respecto de las**

⁸⁴ BERMÚDEZ, J. El principio de confianza legítima en la actuación de la Administración como límite a la potestad invalidatoria, Revista de derecho (Valdivia) [online], 2005, vol.18, n.2 pp.83-105.

⁸⁵ OSSANDON, J. “Incentivos al Cumplimiento Ambiental”, 1ª edición, Editorial Libromar Ltda, 2015, p.130



características del área intervenida por Rossan, sino que se focalizó en aspectos formales del procedimiento administrativo desarrollado por el MMA. Asimismo, según ha sido sostenido por la Corte Suprema, el efecto invalidatorio de la sentencia del Tribunal Ambiental en estos casos, no es otro que el de dejar sin efecto la resolución respectiva, lo que genera como potencial consecuencia un nuevo análisis de los antecedentes por la autoridad, para así elaborar una nueva Ficha de Análisis Técnico, sobre la cual se adoptará una decisión fundada, de modo tal que dichas sentencias no producen la preclusión de la potestad administrativa para otorgar protección al área en cuestión⁸⁶.

220° Por otra parte, respecto al deber que correspondería al MMA de acreditar que en un inmueble concurren las características que permitirían definirlo como HU, si bien aquello resulta atendible en el marco del procedimiento de reconocimiento oficial de humedales reglado en el D.S. N° 15/2020 del MMA, lo cierto es que, tal como se hizo presente en la FDC, **es un criterio jurídico asentado que el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 no requiere de un acto de reconocimiento oficial respecto de la existencia del humedal para su aplicación, sino que para ello debe atenderse a las características materiales del área en cuestión.** De este modo, contrario a lo alegado por la empresa en sus descargos, es el titular de un proyecto o actividad quien debe cerciorarse de que este se ajuste al marco normativo ambiental vigente, lo que en la especie implica la necesidad de verificar si en el predio donde se pretenden ejecutar obras de excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación e intervención de cauces, concurren o no elementos materiales propios de un ecosistema de humedal que hagan aplicable a su respecto la tipología de ingreso descrita en el referido literal s), lo que resulta especialmente exigible a Inmobiliaria Rossan en el caso concreto, atendida su calidad de sujeto calificado, y considerando que la empresa contaba con múltiples antecedentes que daban cuenta del carácter de humedal del área intervenida, según se analizará con mayor detalle al determinar la concurrencia de las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA.

221° Respecto de la Res. Ex. N° 412/2020 DGA Los Lagos que aprobó la solicitud de modificación de cauce presentada por Inmobiliaria Rossan respecto del Estero “La Paloma”, y la Res. Ex. N° 737/2021 de la DGA que prorrogó dicha autorización, se advierte una contradicción en lo señalado por el titular respecto de la interpretación de dichos actos. Lo anterior, toda vez que, por una parte la empresa resta todo valor probatorio a las resoluciones de la DGA, al sostener que las obras asociadas a la modificación de cauce se ubican fuera de la UF, en virtud de lo cual afirma que “[...] cualquier relación que se establezca entre ellas y las acciones que se reprochan a Inmobiliaria Rossan es del todo improcedente”; y, por otra, pretende amparar su conducta precisamente en dichos pronunciamientos, asegurando que ejecutó las obras bajo la convicción de que en el área intervenida no existía un humedal, al no haber sido aquello advertido por la DGA en sus resoluciones.

222° Ahora bien, en lo concerniente al alcance de los pronunciamientos de la DGA, conforme a lo dispuesto en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas (en adelante, “CDA”) corresponde hacer presente que, el análisis que realiza dicho servicio respecto de los proyectos de modificación de cauce sometidos a su aprobación, considera aspectos eminentemente técnicos, orientados a determinar si las obras son susceptibles de causar daño a la vida, salud o bienes de la población o de alterar el régimen de escurrimiento de las aguas, sobre la base de los antecedentes proporcionados por el interesado. En tal sentido, la circunstancia de que en la Res. Ex. N° 412/2020 la DGA no se haya referido expresamente al carácter de humedal o no

⁸⁶ Sentencia E. Corte Suprema, de 22 de enero de 2024, causa Rol N° 87940-2023, c.6° (Mallinko Abtao Lawal).



del área de emplazamiento de las obras, no puede interpretarse como un descarte de dicha condición, en tanto el objeto del pronunciamiento sectorial es validar aspectos técnicos y de diseño del proyecto presentado, previo informe favorable de la DOH, sin entrar en un análisis de fondo respecto de las características del área de emplazamiento de las obras. Sumado a lo anterior, cabe relevar que, según lo indicado por la propia empresa, las coordenadas del proyecto de modificación de cauce no se insertan dentro del área efectivamente intervenida por Rossan, por lo que, en cualquier caso, dichos antecedentes carecen de mérito para efectos de confirmar o descartar la existencia de un humedal en el área de emplazamiento de la UF.

223° En cuanto a lo señalado respecto de la zonificación y usos de suelo asignados a los predios intervenidos en el PRC de Puerto Montt, se debe reiterar que la identificación de un área como humedal obedece a la concurrencia de los criterios materiales establecidos en el artículo 8 del D.S. N° 15/2022 del MMA, referidos a la presencia de hidrología, suelos hídricos y vegetación hidrófita, sin que aquello se encuentre subordinado a la dictación de un acto de reconocimiento oficial o a la zonificación asignada en un determinado IPT. Por lo demás, el hecho de que el área en cuestión tenga un determinado uso de suelo asignado en un IPT, no obsta a tener que cumplir con otros requisitos regulatorios para efectos de poder desarrollar aquellas actividades a las que el legislador ha atribuido la potencialidad de generar impactos ambientales, tal como se indicó en los considerandos 131° a 134 del presente dictamen.

224° Por último, en relación con lo señalado respecto del Inventario Nacional de Humedales, corresponde reiterar lo indicado previamente, en cuanto a que los predios intervenidos efectivamente se encuentran catastrados como un humedal, el cual, si bien no cuenta con una URL asignada en la página web SIMBIO, sí se encuentra identificado en el INH y en el propio Geoportal SIMBIO del Ministerio del Medio Ambiente. Lo anterior, además fue corroborado en el pronunciamiento del SEA contenido en el Oficio Ord. D.E. Doc. Digital N° 2025991021081, de 10 de diciembre de 2025, al haber concluido que el Humedal Valle Volcanes corresponde a un humedal contenido en el Inventario Nacional de Humedales y que se ubica parcialmente dentro del límite urbano de la comuna de Puerto Montt.

225° En suma, habiéndose efectuado un análisis respecto de los antecedentes referenciados por la empresa para sustentar una supuesta vulneración al principio de confianza legítima, corresponde descartar esta alegación, toda vez que ninguna de las actuaciones administrativas analizadas permite tener por configurada una hipótesis de confianza legítima respecto de la inexistencia de un humedal en el área intervenida, sumado a que la empresa contaba con múltiples antecedentes acerca de la concurrencia de los criterios de delimitación de humedales al interior de los predios intervenidos, según se desarrolló latamente al analizar el segundo descargo formulado.

C.2.5. Errónea consideración de la actividad desarrollada por Inmobiliaria Rossan Ltda.

226° La empresa formula una **sexta alegación** de fondo, al sostener que contrariamente a lo sugerido por la SMA en el IFA 2024, en la resolución que ordenó la MP y la FDC, no existiría un proyecto inmobiliario asociado a las obras de acondicionamiento ejecutadas en sus predios.



227° Al respecto, el titular señala que no se dedica a la construcción de obras de edificación ni urbanización (OGUC), ya que su objeto social se circunscribe a actividades de: (i) inversión inmobiliaria, a través de la celebración de contratos de arrendamiento, promesa de compraventa, etc. y (ii) asesoría en gestión inmobiliaria, diseño y arquitectura. Asegura que, la empresa nunca ha ejecutado obras de urbanización o edificación, tampoco ha tramitado “proyectos” de este tipo, ya que su rubro no es la construcción, sino la inversión y gestión de activos inmobiliarios, lo que puede incluir la asesoría y tramitación de permisos sectoriales que son enajenados a terceros adquirientes, quienes se encargan, bajo su propia cuenta y riesgo, de ejecutar la construcción del proyecto respectivo. Sostiene que lo anterior se evidencia a partir de la compraventa celebrada con Pocuro respecto de 4 lotes en el sector Valle Volcanes y las gestiones de Rossan para la obtención de permisos asociados a dichos lotes, siendo la compradora quien ejecutó el proyecto inmobiliario definitivo, según consta de los antecedentes del procedimiento sancionatorio Rol D-108-2024.

228° En conclusión, señala que asumir que Rossan pretende desarrollar un proyecto inmobiliario, por el solo hecho de haber tramitado en el pasado un anteproyecto, es un supuesto errado que debe desecharse de plano, teniendo presente además que los permisos urbanísticos son renunciables y transferibles (Circular DDU 350). En la misma línea argumentativa, el titular hace presente que, en la carta de 4 de julio de 2024, en respuesta al AIA de fecha 24 de junio de 2024, informó a la SMA que las actividades fiscalizadas no constituyen obras definitivas y que actualmente carece de un proyecto definido. A su vez, indicó que producto de la MP, se encontraría reformulando el proyecto pretendido, por lo cual no se podría proporcionar detalles sobre el proyecto consultado, por cuanto dicha información podría no resultar efectiva.

229° Sobre esta alegación, corresponde reiterar lo indicado respecto de los cuestionamientos formulados por el titular con relación al análisis desarrollado en el IFA 2024. En este sentido, si bien en dicho informe se estimaron como tipologías aplicables a las obras el literal s) del art. 10 de la LGBMA y el literal h.1.3) del art. 3 del RSEIA, al considerar que existían antecedentes que daban cuenta de que las obras se asociaban a un anteproyecto de loteo de 30,11 ha; a partir de los antecedentes que se tuvieron a la vista en la FDC, y en particular lo señalado por la empresa en carta de fecha 4 de julio de 2024, a través de la cual descartó el desarrollo de un proyecto inmobiliario, para la configuración del cargo N°1 únicamente se consideraron las obras de acondicionamiento de terreno ejecutadas por el titular, las que por sí solas configuran la tipología descrita en el literal s) del art. 10 de la LGBMA.

230° De este modo, sin perjuicio de que los antecedentes referidos a la tramitación de proyectos de naturaleza inmobiliaria fueron mencionados como antecedentes de contexto en la FDC, estos no fueron incluidos dentro del hecho infraccional imputado por la SMA en el presente procedimiento sancionatorio, al haberse circunscrito la hipótesis de elusión a las obras de acondicionamiento de terreno y de alteración de cauce ejecutadas por la empresa.

231° Por consiguiente, **lo planteado por el titular en cuanto a las diferencias entre el diseño de dichos proyectos y las obras efectivamente ejecutadas, no altera las circunstancias que se tuvieron en consideración para la configuración del cargo N°1 de la FDC**, cuya comisión ha podido ser confirmada a partir de los antecedentes que figuran en el expediente sancionatorio, correspondiendo descartar esta alegación en su totalidad.



C.2.6. Consideraciones adicionales vinculadas con las obras materiales ejecutadas y las alteraciones físicas ocasionadas al ecosistema de humedal identificado

232° En lo que respecta a las obras materiales descritas en el hecho infraccional N°1, cabe relevar que Inmobiliaria Rossan, al evacuar sus descargos, no controvertió la ejecución de las actividades de **excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación** al interior de los lotes 3-E, 3-G, 3-H, 3-I, 3-J, y Lote A, según fue consignado en la FDC. Por ende, sobre la base de los antecedentes probatorios que obran en el expediente administrativo, particularmente lo consignado en las actas de fiscalización de la SMA, en el IFA 2024, así como los informes de inspección remitidos por el SAG y SERNAGEOMIN, cuyo contenido ha sido analizado previamente, se tendrá por acreditada la ejecución de dichas actividades.

233° Con todo, en lo que dice relación específicamente con las obras de **intervención de cauce** descritas en el cargo N° 1, si bien su ejecución no fue controvertida por el titular en el escrito de descargos, durante la sustanciación del procedimiento la empresa sostuvo que no ha ejecutado obras que impliquen modificación de cauces al interior del área intervenida⁸⁷. Así, con ocasión de la incorporación al expediente de la Res. Ex. N° 902/2025 de la DGA⁸⁸ —que sancionó a Inmobiliaria Rossan por ejecutar obras no autorizadas de regularización y descargas en cauce natural—, la empresa alegó que lo resuelto en dicho acto carecería de valor probatorio para el presente procedimiento, por haber sido dictado en un procedimiento totalmente distinto y, por no encontrarse firme a la fecha, al haber sido impugnado mediante un recurso de reconsideración pendiente de resolución. Asimismo, en respuesta al requerimiento de información formulado por esta SMA a través de la Res. Ex. N° 6/Rol D-151-2024, el titular reiteró que no habría ejecutado obras de modificación de cauce, remitiéndose a los argumentos expuestos en el referido recurso de reconsideración, relevando que la DGA habría efectuado una interpretación errónea de las obras ejecutadas y que no se encontraría acreditada la existencia de un cauce natural en el área.

234° En relación con lo expuesto, en primer lugar, resulta necesario precisar que no corresponde a esta Superintendencia pronunciarse respecto de las alegaciones contenidas en el recurso de reconsideración presentado por el titular contra la Res. Ex. N° 902/2025 de la DGA, atendido que, aquello se enmarca en un procedimiento sancionatorio independiente a este, asociado a normativa sectorial que es de competencia de un organismo distinto a la SMA, correspondiendo a la DGA evaluar el mérito de lo alegado por el titular y resolver dicho arbitrio. Lo señalado, no obsta a que en el marco del presente dictamen se ponderen los antecedentes asociados al procedimiento sancionatorio seguido ante la DGA, dada su vinculación con la materia en análisis, en la medida que estos aporten elementos relevantes para el esclarecimiento de los hechos sobre los que versa el presente procedimiento.

235° Puntualizado lo anterior, en lo que respecta a lo argumentado por la empresa, cabe indicar que el D.S. N° 82/2010 MINAGRI, en su artículo 2° define **cauce** como “e) Cauce: Curso de agua conformado por un lecho de sedimentos,

⁸⁷ Así lo sostuvo en escrito de fecha 17 de octubre de 2025 y en carta de fecha 11 de diciembre de 2025.

⁸⁸ Conforme indica el Resuelvo 1° de la Res. Ex. N° 902/2025 de la DGA, se sancionó a Rossan con “una multa de 200 UTM (...) por la construcción de una obra de regularización y obra de descarga sin la autorización previa por parte de la Dirección General de Aguas”.



arena o rocas, delimitado por riberas definidas, por el cual escurre agua en forma temporal o permanente. Por su parte, el artículo 30° del CDA establece que “Álveo o **cauce natural** de una corriente de uso público es el suelo que el agua ocupa y desocupa alternativamente en sus creces y bajas periódicas”.

236° En dicho contexto, a partir de lo consignado en el acta de fiscalización de la SMA de fecha 24 de junio de 2024, así como los registros fotográficos obtenidos en dicha actividad inspectiva (Figura 20), el IFA 2024 determinó que las tres franjas de mayor extensión construidas por la empresa llegaban hasta el borde de una canalización, **interviniendo un estero proveniente desde la laguna identificada como “Parque Laguna II”, el cual desemboca en el Estero La Paloma**. En línea con lo anterior, el Informe Técnico remitido por SERNAGEOMIN, a partir de la inspección realizada por dicho servicio el día 10 de julio de 2024, consigna lo siguiente: “Al final del recorrido (coordenadas 676.334E, 5.408.132N) **se constató la intervención con maquinaria del cauce que constituye el desagüe de la Laguna 2 o B, en la subcuenca del río Arenas, lo que causó un cambio en su morfología y alteró el flujo natural de las aguas**”. En la misma línea, el Informe de atención de denuncia de 2024 del SAG, indica que en la inspección de fecha 5 de julio de 2024, se pudo apreciar “[...] movimiento de tierra, escarpado de terreno y obras de drenaje con **intervención del cauce. Además de intervención de un estero con el fin de desaguar la laguna [...]**”.

Figura 20. Fotografías de obras de intervención de cauce



Fuente: IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA

237° De este modo, a partir de los antecedentes que figuran en el expediente, es posible apreciar, en el sector asociado a las coordenadas Lat -41.459040, Long -72.888612 (Figura 20-A), la existencia de un curso de agua conformado por un lecho de sedimentos, arena o rocas, el cual se encuentra delimitado por riberas definidas (Figura 20-B), por el cual escurre agua, lo que permite concluir que se presentan los elementos que determinan la existencia de un cauce natural, de acuerdo con los conceptos transcritos previamente. Lo anterior, a su vez, es concordante con la información contenida en el PRC de Puerto Montt, toda vez que la zona en cuestión se encuentra reconocida como Cauce Natural



(CN), según se aprecia en la Figura 7 del presente dictamen, lo que sumado a las circunstancias materiales que fueron apreciadas en las distintas inspecciones realizadas, refuerza la conclusión sobre la existencia de un cauce en dicho sector.

238° Por su parte, en lo que dice relación con la intervención del cauce identificado, cabe señalar que tanto el personal fiscalizador de esta SMA, como funcionarios del SAG y SERNAGEOMIN, constataron que **las obras de escarpe y despeje de vegetación ejecutadas por el titular se extendían sobre el trazado del cauce existente**, sin que se haya presentado prueba en contrario por la empresa respecto de dicha circunstancia. Sobre este punto, cabe reiterar que la inspección ocular realizada por el personal fiscalizador de la SMA —quien goza de carácter de ministro de fe respecto a los hechos fiscalizados que constan en AIA— es una diligencia válida para constatar hechos y circunstancias materiales en la fase de fiscalización, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la LOSMA. Luego, lo consignado en las AIA goza de presunción de legalidad en virtud del artículo 8 de la LOSMA, de manera que, al no haber presentado el titular prueba tendiente a desvirtuar lo consignado en las respectivas AIA —ya sea para desacreditar la existencia del cauce o la ejecución de obras sobre el mismo—, **se tendrá por acreditada la ejecución de obras de intervención sobre el cauce natural denominado “Estero sin nombre”**, según se imputó en la FDC.

239° Por otro lado, se debe tener presente que el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, dispone el ingreso a evaluación ambiental de obras o actividades que: (i) puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, sus interacciones o flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano; y que (ii) impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, alteración la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, extracción de la cubierta vegetal de turberas, o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal”.

240° En este sentido, en lo que respecta a la alteraciones ocasionadas sobre el humedal, en la FDC se sostuvo que las obras ejecutadas generaron **alteraciones físicas** a los componentes bióticos, interacciones y flujos ecosistémicos del humedal, fundado en que: (i) las labores de excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación implicaron la extracción de la capa vegetal hidrófila propia del humedal, la que constituye refugio de anfibios, aves y mamíferos, ocasionando una pérdida de la biodiversidad del sector; (ii) la intervención produjo un detrimento a la provisión de servicios ecosistémicos naturales y sociales del humedal; (iii) las obras de modificación de cauce en cursos de agua superficial que integran la red de drenaje del humedal, modificaron la escorrentía superficial y flujos subsuperficiales, repercutiendo negativamente en sus flujos ecosistémicos. A su vez, se determinó que las obras ocasionaron una alteración de la vegetación azonal hídrica y ripariana del sector, e implicaron una extracción de la cubierta vegetal asociado al humedal tipo turbera identificado en el INH del MMA.

241° Lo anterior, no fue controvertido directamente por el titular, puesto que en sus descargos **la empresa se limitó a sostener que el área intervenida no correspondía a un humedal, lo que llevaría a descartar las alteraciones físicas que fueron identificadas por esta Superintendencia respecto de dicho ecosistema**. Sin embargo, según ha sido latamente desarrollado en el punto C.2.1 del presente dictamen, los antecedentes que obran en el expediente evidencian que el terreno intervenido por Inmobiliaria Rossan sí correspondía a un



humedal, debiendo desestimarse lo aducido por el titular al respecto y confirmar que las obras generaron alteraciones físicas a dicho ecosistema, en los términos descritos en la FDC.

242° Dicha conclusión, se refuerza a partir de lo razonado por la Dirección Ejecutiva del SEA en el Oficio Ord. Doc. Digital N° 2025991021081/2025, en el cual dicho servicio determinó que la actividad desarrollada por el titular produjo: (i) el relleno parcial del humedal, modificando la condición de base y capacidad de retención hídrica del mismo; (ii) drenaje del humedal, al ejecutar obras de desvío de cauce; (iii) alteración de la vegetación azonal hídrica y ripariana, a raíz de la pérdida de cobertura vegetal conformada por vegetación hidrófila, incluyendo musgo pompón, y la extracción de tocones de alerce; (iv) deterioro y menoscabo de la flora y fauna contenida al interior del humedal, a raíz de la intervención de 12,2 hectáreas del ecosistema; (v) transformación de la flora y fauna contenida al interior del humedal, toda vez que las obras modifican los flujos naturales de las aguas dentro del humedal, lo que podría implicar una reducción del nivel de saturación, alterando el equilibrio del ecosistema y las especies de flora y fauna adaptadas a dichas condiciones. En consecuencia, el SEA concluyo que “[...] el Titular **alteró físicamente los componentes bióticos, sus interacciones y los flujos ecosistémicos del humedal Vale Volcanes**, ubicado parcialmente dentro del límite urbano definido por el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt”.

243° A partir de todo lo expuesto, es dable concluir que las obras ejecutadas por Inmobiliaria Rossan Ltda. generaron alteraciones físicas sobre el ecosistema de humedal existente en el área intervenida, cumpliéndose con los presupuestos de la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Sin perjuicio de lo anterior, cabe indicar que la entidad de los efectos adversos generados por las obras y actividades desarrolladas por la empresa, será analizada con mayor detalle al abordar lo referido a la clasificación de gravedad del cargo N°1.

E. Determinación de la configuración de la infracción

244° De conformidad a lo expuesto precedentemente, **se tiene por configurada la infracción tipificada en el artículo 35 letra b) de la LOSMA**, correspondiente a la ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige resolución de calificación ambiental, sin contar con ella. En efecto, se pudo constatar, en base a la información analizada y considerando los principios de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados, que Inmobiliaria Rossan ejecutó obras que son susceptibles de afectar físicamente el ecosistema de humedal identificado al interior de los lotes 3-E, 3-G, 3-H, 3-I, 3-J, y Lote A y sectores aledaños, incluyendo sus componentes bióticos, sus interacciones y los flujos ecosistémicos, sin contar con la respectiva RCA; y sin que las alegaciones y medios probatorios presentados por el presunto infractor hubiesen logrado controvertir o desvirtuar su configuración. Cabe relevar que, dicho incumplimiento se ha extendido desde el mes de junio de 2024 hasta la fecha, puesto que, la empresa aún no obtiene una RCA favorable.

VII. **SOBRE LA CLASIFICACIÓN DE LA INFRACCIÓN**

245° En esta sección se detallará la clasificación de gravedad atribuida al cargo N°1 configurado en el procedimiento sancionatorio, siguiendo la



clasificación que realiza el artículo 36 de la LOSMA, que distingue entre infracciones leves, graves y gravísimas.

246° Este cargo fue clasificado preliminarmente como grave, en virtud de la letra d) del numeral 2 del artículo 36 de la LOSMA, que establece: “[...] *Son infracciones graves los hechos, actos u omisiones que contravengan las disposiciones pertinentes y que, alternativamente: [...] d) Involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la ley N°19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, si no están comprendidos en los supuestos de la letra f) del número anterior*”.

247° En relación con lo anterior, en su escrito de descargos, el titular sostuvo que debe desestimarse la clasificación de grave asignada a la infracción en la FDC, dado que no se ha acreditado que las obras ejecutadas hayan debido ser sometidas al SEIA, al no haberse demostrado —ni en sede administrativa ni judicial—, que el área intervenida pueda ser calificada como humedal, siendo, dicha circunstancia, la premisa fáctica sobre la cual se sostiene el presente procedimiento sancionatorio. De este modo, la empresa sostiene que al no ser subsumible su actividad dentro de la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, no corresponde asignar la clasificación de grave contemplada en el literal d) del numeral 2 del artículo 36 de la LOSMA.

248° En relación con lo expuesto, se aprecia que lo alegado por la empresa sobre este punto, se reconduce a lo argumentando acerca de la configuración de la infracción imputada en la FDC, en lo que respecta específicamente a su alegación sobre la inexistencia de un humedal en el área intervenida.

249° En este orden de ideas, atendido que, en el apartado VI de este dictamen, se determinó que en el expediente existen antecedentes suficientes para establecer que las obras se ejecutaron al interior de un área que reunía las características de humedal previo a su intervención, confirmando que la actividad desarrollada por Inmobiliaria Rossan configura la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, su alegación en relación con la clasificación de gravedad, debe ser desestimada desde ya.

250° Indicado lo anterior, resulta necesario precisar que la clasificación de gravedad contenida en la FDC posee un carácter esencialmente preliminar y provisorio, de manera que dicha clasificación puede ser confirmada o modificada en base al mérito del procedimiento⁸⁹.

251° En este sentido, en base a los antecedentes que figuran en el expediente sancionatorio a la fecha, cuyo análisis se efectuará en lo sucesivo, este Fiscal Instructor considera necesario reclasificar la gravedad del referido cargo N°1, pasando a ser clasificado como una **infracción gravísima**, conforme a lo establecido en la letra f) del numeral 1 del artículo 36 de la LOSMA, que establece: “[...] *Son infracciones gravísimas los hechos, actos u omisiones que contravengan las disposiciones pertinentes y que, alternativamente: [...] f) Involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la ley N° 19.300 al margen del*

⁸⁹ En tal sentido, sentencia del Ilustre Segundo Tribunal Ambiental en causa Rol R-266-2020, de fecha 19 de diciembre de 2022, y sentencia del Ilustre Primer Tribunal Ambiental en causa Rol R-94-2023, de fecha 15 de marzo de 2024.



Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y se constate en ellos alguno de los efectos, características o circunstancias previstas en el artículo 11 de dicha ley”.

252° Lo anterior, se justifica en que, al momento de emitir la FDC, esta Superintendencia consideró que aún no era posible constatar uno o varios de los efectos características o circunstancias del artículo 11° de la Ley N° 19.300, sin embargo, durante la tramitación del procedimiento sancionatorio, fue posible constatar la existencia de antecedentes que demuestran la concurrencia de tales efectos, características y circunstancias, en particular, los señalados en el literal b) del artículo 11 de la Ley 19.300 consistente en aquellos “[e]fectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, incluidos el suelo, agua y aire”.

253° En este sentido, el RSEIA indica en su artículo 6 que, “[...] se entenderá que el proyecto o actividad genera un efecto adverso significativo sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, incluidos el suelo, agua y aire si, como consecuencia de la extracción de estos recursos; el emplazamiento de sus partes, obras o acciones; o sus emisiones, efluentes o residuos, se afecta la permanencia del recurso, asociada a su disponibilidad, utilización y aprovechamiento racional futuro; se altera la capacidad de regeneración o renovación del recurso; o bien, se alteran las condiciones que hacen posible la presencia y desarrollo de las especies y ecosistemas”. Se agrega, además, que “[...] deberá ponerse especial énfasis en aquellos recursos propios del país que sean escasos, únicos o representativos”.

254° Adicionalmente, el mencionado artículo 6 contempla un grupo de aspectos específicos que deben ser considerados en forma especial para determinar la significancia del efecto adverso, dentro de los cuales se encuentra: “a) la pérdida de suelo o de su capacidad para sustentar biodiversidad por degradación, erosión, impermeabilización, compactación o presencia de contaminantes; b) la superficie con plantas, algas, hongos, animales silvestres y biota intervenida, explotada, alterada o manejada y el impacto generado en dicha superficie, considerando su diversidad biológica, así como la presencia y abundancia de especies silvestres en estado de conservación; c) la magnitud y duración del impacto sobre el suelo, agua o aire en relación con la condición de línea de base; [...] g) el impacto generado por el volumen o caudal de recursos hídricos a intervenir o explotar, incluyendo el generado por ascenso o descenso de los niveles de aguas subterráneas y superficiales, en el que se debe tener en cuenta, particularmente, la magnitud de la alteración en áreas o zonas de humedales que pudieren ser afectadas por el ascenso o descenso de los niveles de aguas subterráneas o superficiales [...]”.

255° Teniendo presente lo señalado y previo a desarrollar el análisis respecto de los efectos adversos generados por las obras ejecutadas, resulta pertinente mencionar que la Ley N° 21.202, vino a conferir un marco de protección especial respecto de los humedales situados total o parcialmente dentro del límite urbano, en orden a asegurar la sustentabilidad de los mismos, resguardando sus características ecológicas y su funcionamiento en conjunto con el régimen hidrológico de su emplazamiento⁹⁰. Por su parte, la jurisprudencia ambiental ha relevado que, tanto la Contraloría General de la República (Dictamen CGE N° 157665/2021) como la Corte Suprema, han determinado que dicha protección opera con prescindencia de si el respectivo ecosistema se encuentra reconocido o no mediante un acto oficial, “[...] pues lo determinante es que **se trata de sistemas ecológicos relevantes para la humanidad, y**

⁹⁰ Sentencia E. Corte Suprema, de 23 de julio de 2021, causa Rol N° 21970-2021, c.7°



pilares fundamentales para la mantención y protección de la biodiversidad, razón por la cual merecen una protección especial, debiendo el Estado velar por su preservación (SCS Rol N° 21.970-2021 y SCS Rol N° 118-2018) [...]”⁹¹ (énfasis agregado).

256° Así también, su relevancia ha sido destacada por la **Convención Ramsar de 1971**, señalando que este tipo de ecosistema realizan funciones ecológicas fundamentales, al contribuir a la regulación de los regímenes hidrológicos y servir de hábitat a una fauna y flora características, especialmente aves acuáticas; y que estos constituyen un recurso de gran valor económico, cultural, científico y recreativo, cuya pérdida sería irreparable⁹². En la misma línea, cabe destacar que este tipo de ecosistema es especialmente vulnerable, dado que en el último siglo se ha observado una pérdida de estos de alrededor de un 64% en el mundo⁹³ y desde 1970 se ha perdido el 35% en los casos en que se dispone de datos⁹⁴.

257° Respecto de los **servicios ecosistémicos (SSEE)** que proporcionan los humedales, se puede señalar que estos son variados y de especial relevancia frente a los efectos del cambio climático sobre los sistemas humanos y naturales; siendo así los principales, de acuerdo con lo señalado en la Ficha 1 de la referida Convención de Ramsar⁹⁵, los siguientes:

- i. Proporcionan agua dulce para las necesidades básicas de las personas y ayudan a rellenar los acuíferos subterráneos que constituyen una fuente importante de agua dulce para la humanidad.
- ii. Depuran y filtran los desechos nocivos en el agua, absorbiendo a través de los sedimentos, las plantas y las especies marinas de los humedales, algunos de los contaminantes procedentes de los pesticidas, la industria y la minería, incluyendo metales pesados y toxinas.
- iii. Son los amortiguadores de la naturaleza, actuando como esponjas naturales, absorbiendo las precipitaciones, creando amplias charcas de superficie y reduciendo las crecidas de los arroyos y ríos. Esa misma capacidad de almacenamiento también protege contra la sequía.
- iv. Almacenan carbono, pero cuando se queman o se drenan para la agricultura, pasan de ser sumideros de carbono a fuentes de carbono.
- v. Son esenciales para la biodiversidad, albergando más de 100.000 especies conocidas de agua dulce, y esta cifra aumenta continuamente. Son esenciales para muchos anfibios y reptiles y también para la reproducción y migración de las aves. Muchos humedales albergan especies endémicas, es decir, formas de vida únicas de un determinado lugar.
- vi. Proporcionan productos y medios de vida sostenibles, siendo manejados de manera sostenible proporcionan madera para la construcción, aceite vegetal, plantas medicinales, tallos y hojas para elaborar tejidos y forraje para los animales.

258° Así también lo destaca la “**Guía para la comprensión de los servicios ecosistémicos que prestan los humedales y la importancia de**

⁹¹ Sentencia del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental en causa Rol R-266-2020, de fecha 19 de diciembre de 2022,

⁹² Disponible en: https://www.ramsar.org/sites/default/files/documents/library/current_convention_s.pdf

⁹³ RAMSAR (s/f). Ficha informativa N°3, Humedales: en peligro de desaparecer en todo el mundo. Recuperado de <https://www.ramsar.org/es/recursos/fichasinformativas-de-ramsar>

⁹⁴ Convención de Ramsar sobre los Humedales, 2018, Perspectiva mundial sobre los humedales: Estado de los humedales del mundo y sus servicios a las personas. Gland, Suiza. Secretaría de la Convención de Ramsar

⁹⁵ Disponible en: https://www.ramsar.org/sites/default/files/ramsar_factsheet_wetland-care1sp.pdf



múltiples perspectivas de valoración”⁹⁶, donde se reconocen servicios de provisión (alimento, agua, combustible, recursos genéticos y ornamentales), de regulación (Purificación de agua y tratamiento de desechos, regulación hídrica y climática, control biológico, polinización, calidad de aire) y culturales (recreación y ecoturismo, beneficios estéticos y educativos, inspiración, sentido de lugar y cohesión social).

259° Así, es plausible identificar el ecosistema afectado con un alto nivel de singularidad, ya que es un humedal que se ha visto amenazado por presiones antrópicas y que provee de importantes servicios ecosistémicos.

260° En este sentido, si bien la empresa en su escrito de descargos cuestionó la existencia de antecedentes para tener por suficientemente acreditada la presencia de flora y fauna de relevancia en el área intervenida y sectores aledaños, a partir de la amplia documentación revisada en el apartado VI de este dictamen, es posible señalar que las obras fueron ejecutadas en un entorno que presenta una estructura vegetacional conformada principalmente por vegetación hidrófita (helófitas), destacando la presencia de especies como la costilla de vaca (*Blechnum chilense*)⁹⁷, yerba loza (*Sticherus cryptocarpus*), pinque (*Blechnum penna-marina*), tepu (*Tepualia stipularis*) y juncos (*Juncus procerus*). Adicionalmente, en el área intervenida destaca la presencia de ejemplares de canelo (*Drimys winteri*)⁹⁸, musgo pompón (*Sphagnum Magellanicum*) y tocones de alerce (*Fitzroya cupressoides*), los que se vieron afectados por las obras de escarpe, despeje de vegetación y remoción de suelo desarrolladas por la empresa.

261° Lo anterior, resulta particularmente relevante, atendido que el musgo pompón (*Sphagnum magellanicum*), es clasificado como una planta briofita^{99,100}, la cual tiene la característica de ser un musgo hidrófilo, pues crece en zonas anegadas y sus células muertas **se encargan de almacenar hasta 20 veces su peso seco en agua**¹⁰¹, **siendo considerado como una de las fuentes importantes de almacenamiento de este elemento**¹⁰². El musgo *Sphagnum magellanicum* al tener la capacidad de almacenar agua, logra que las fluctuaciones en el nivel freático no sean muy marcadas en las estaciones de menor precipitación, además, a pesar de que en épocas de menor pluviometría baje este nivel, es mucho menor el déficit en comparación a otros ecosistemas dominados por plantas vasculares¹⁰³. Así, el musgo *Sphagnum magellanicum* regula los flujos de agua, previniendo inundaciones en época de alta pluviometría (invierno), alimentando a los ríos y napas subterráneas de manera gradual

⁹⁶ MMA – ONU Medio Ambiente (2024). Guía para la comprensión de los servicios ecosistémicos que prestan los humedales y la importancia de múltiples perspectivas de valoración” Elaborado por Cerda, C., Bidegain, I., Valdés, A., Ocampo Melgar, A., Fuentes, J. P., & Guerrero-Gatica, M. Universidad de Chile. Mediante consultoría Proyecto GEF/SEC ID:9766 “Conservación de humedales costeros de la zona centrosur de Chile”. Disponible en: <https://gefhumedales.mma.gob.cl/wp-content/uploads/2024/10/guia-SERVICIOS-ECOSISTEMICOS-prensa.pdf>

⁹⁷ Especie clasificada como de preocupación menor (LN) de acuerdo al D.S. N°13/2013, del Ministerio del Medio Ambiente.

⁹⁸ Especie clasificada como de preocupación menor (LN) de acuerdo al D.S. N°13/2013, del Ministerio del Medio Ambiente.

⁹⁹ Agüero, T. 2013. Musgo Sphagnum: manejo sostenible del recurso. Oficina de Estudios y Políticas Agrarias.

¹⁰⁰ “Musgo *Sphagnum magellanicum*: especie vegetal perteneciente a la familia de las briófitas, comúnmente denominado musgo de turbera o pompón”. Artículo 1 de la Ley N° 21.660 Sobre Protección Ambiental de Turberas.

¹⁰¹ Oberpaur, C., Díaz, M., y León, C. (2018). Turberas de Sphagnum de Chiloé: ¿cómo hacer un uso sustentable?. (RIL, Ed.). Universidad Santo Tomas.

¹⁰² Frêne, C., Ojeda, G., Santibáñez, J., Donoso, C., Sanzana, J., Molina, C., Andrade, P., y Núñez, M. (2014). Agua en Chile: diagnósticos territoriales y propuestas para enfrentar la crisis hídrica. Frêne, C., Andrade, P., y Núñez, M. (Eds.)

¹⁰³ Domínguez, D. (2014). Manual de buenas prácticas boletín INIA – n° 276.



(verano) e incluso funcionan como un filtro para mejorar la calidad del agua¹⁰⁴. Además, se puede desarrollar en ambientes con bajo pH, con una baja concentración de nutrientes y con la capacidad de contener una gran cantidad de materia orgánica bajo sus raíces¹⁰⁵, pudiendo considerarse como un importante almacenador de carbono, por tanto, una afectación directa a ecosistemas que albergan este tipo de vegetación, necesariamente se relaciona con la liberación de CO₂ al ambiente.

262° Por otro lado, con respecto a los tocones de Alerce (*Fitzroya cupressoides*) extraídos, se debe tener en cuenta que la muerte de un árbol es un proceso largo que implica la retención de varios microhábitats una vez que el árbol muere, así como también el enriquecimiento de las estructuras de madera muerta que atraen organismos saproxílicos. Así, se ha comprobado que **la diversidad taxonómica de vertebrados, estimadas mediante las curvas de rarefacción, es igual entre árboles vivos y muertos, como también, la capacidad de generar un hábitat, lo que otorga una composición y diversidad similares, siendo los árboles muertos igual de valiosos para la conservación que los árboles vivos**¹⁰⁶. En este sentido, las obras de remoción y extracción de tocones de Alerce evidenciada a través de la prueba que figura en el procedimiento sancionatorio, conlleva indefectiblemente un desmedro y menoscabo a la biodiversidad presente en el área intervenida.

263° Con respecto al componente suelo, tal como señala la Guía de Área de Influencia en Humedales en el SEIA¹⁰⁷, este forma parte de los componentes relevantes de humedales sobre los cuales se debe realizar un análisis de impactos. Así, la Guía indica que es en el **suelo hídrico** donde ocurren muchas de las transformaciones químicas que dan lugar a los servicios ecosistémicos, siendo la matriz en la que se almacenan los nutrientes necesarios para el crecimiento de las plantas y dar sustento al desarrollo de diversas especies acuáticas¹⁰⁸.

264° En este sentido, tal como se señaló anteriormente, la superficie intervenida corresponde a un **suelo tipo Ñadi**. Dentro de esto, la literatura^{109,110} ha identificado los principales efectos producidos por drenajes en este tipo de ecosistema, tales como (i) el aumento de la movilización de sustancias disueltas dentro y fuera del perfil, debido al aumento de excedente hídrico que ocurre al retirar la cubierta vegetal que intercepta la precipitación; uno de los compuestos que se pierden es la materia orgánica fácilmente movilizable; (ii) Mineralización de la materia orgánica debido a aumentos de temperatura y aireación que incrementan la actividad biológica del suelo; esto genera nutrientes fácilmente lixiviables; (iii) puede ocasionar sequía estival en algunos ñadis delgados, con la consecuente merma para el crecimiento de la vegetación, y una significativa contracción volumétrica (un tipo de

¹⁰⁴ Domínguez, Erwin & Martínez, María & Baez, John & Henríquez, José & Iglesia, Fernando & Silva, Fernan. (2019). ¿Cómo estimar la profundidad de la napa freática en una turbera de Sphagnum ?. Instituto de Investigaciones Agropecuarias. DOI: 10.13140/RG.2.2.34113.92003.

¹⁰⁵ Villaroel, M., Biolley, E., Yañez, E., y Peralta, R. 2002. Caracterización químico nutricional del musgo Sphagnum magellanicum. Scielo, 52.

¹⁰⁶ Moreira-Arce, D., Vergara, P. M., Fierro, A., Pincheira, E., Crespín, S. J., Alaniz, A., & Carvajal, M. A. (2021). Standing dead trees as indicators of vertebrate diversity: Bringing continuity to the ecological role of senescent trees in austral temperate forests. Ecological Indicators, 129, 107878.

¹⁰⁷ Servicio de Evaluación Ambiental, 2023. Guía área de influencia en humedales en el SEIA. 1° edición, Santiago, Chile.

¹⁰⁸ Guía área de influencia en humedales en el SEIA (2023), capítulo 2, punto 2.3.2 Suelo, p. 37

¹⁰⁹ Grez R. 1993. Los suelos ñadis ¿Suelos agropecuarios o forestales? En Sociedad Chilena de la Ciencia del Suelo eds. Suelos forestales. Boletín N° 10. SCCS. Santiago. p. 200-208.

¹¹⁰ Ellies A, R Mac Donald. 1989. Las propiedades físico-mecánicas en los suelos que afectan su drenaje. En Sociedad Chilena de la Ciencia del Suelo eds. Los suelos de drenaje restringido. Boletín N° 9. SCCS. Santiago. p. 46-63.



subsistencia) que puede reducir el volumen del suelo a la mitad o menos de su condición original; también contribuye al hidrofobismo del suelo superficial, por lo cual las lluvias estivales pueden perderse por evaporación y escurrimiento al no infiltrar y percolar fácilmente en el suelo; y (iv) una alternancia de saturación y desecamiento (aireación) del suelo favorece mayor solubilización de hierro y manganeso y su posterior precipitación que contribuye a la formación del fierrillo.

265° Por su parte, en relación con la **fauna** presente en el área, cabe mencionar que en la FDC se consideró la presencia en el entorno del sapito de cuatro ojos (*Pleurodema thaul*) especie que se encuentra clasificada como casi amenazada, puye (*Galaxias maculatus*) clasificada como de preocupación menor y ejemplares de bandurrias (*Theristicus melanopsis*), clasificada en estado de preocupación menor y en categoría de vulnerable respecto a la Ley de Caza. Además, se tuvo a la vista estudios realizados en unidades territoriales homogéneas al ambiente intervenido, que han reportado la presencia de individuos de baja movilidad como ranita de antifaz (*Batrachyla taeniata*) clasificada como casi amenazada y las especies endémicas rana chilena (*Calyptocephalella gayi*) y culebra de cola corta (*Tachymenis chilensis*)^{111,112} clasificadas como vulnerable y preocupación menor respectivamente. En este sentido, se consideró que dichas especies potencialmente podrían encontrarse en la zona intervenida dada las condiciones de homogeneidad que presenta el sector caracterizado.

266° A mayor abundamiento, el Informe Técnico “Caracterización humedal urbano Valle Volcanes sector colindante al proyecto Vista Cordillera”, de enero 2024, elaborado por EC Consulting y Gaidó, indica que mediante la utilización de una metodología de transectas, considerando los mismos puntos de monitoreo identificados en la Figura 13, **al interior del área intervenida y sectores aledaños se registraron un total de 33 especies de fauna silvestre**¹¹³, de las cuales una corresponde al anfibio sapito de cuatro ojos (*Pleuroderma thaul*)¹¹⁴; treinta a especies de aves, destacando la presencia de la bandurria (*Theristicus melanopsis*), el pelícano (*Pelecanus thagus*) y el chucao (*Scelorchilus rubecula*) —todos en categoría de conservación—, y dos a mamíferos, correspondientes al ratón oliváceo (*Abrothrix olivaceus*) y zorro culpeo (*Lycalopex culpaeus*). Adicionalmente, el informe añade que, se implementaron cámaras trampa y dispositivos de audio en cuatro puntos de monitoreo de adicionales, lo que permitió obtener cantos del **anfibio sapito de cuatro ojos**, el cual se encuentra clasificado en categoría de conservación de preocupación menor (LN).

Figura 21. Puntos de monitoreo adicionales considerados en estudio de Fauna

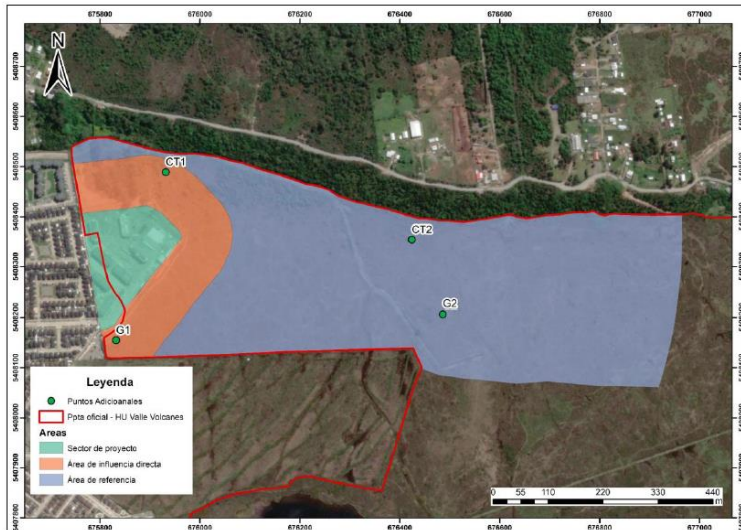
¹¹¹ Informe N°2 “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de Conservaciones y Plan de Manejo de Humedales de la Zona Urbana de Puerto Montt” (Marzo 2018), Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile, Universidad de Concepción.

¹¹² Informe “Elaboración de expediente de humedales urbanos de Puerto Montt de acuerdo con la Ley N° 21.202” (Octubre 2021), Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile, Universidad de Concepción.

¹¹³ Informe Técnico “Caracterización humedal urbano Valle Volcanes sector colindante al proyecto Vista Cordillera”, enero 2024, elaborado por EC Consulting y Gaidó, p. 18.

¹¹⁴ Cabe relevar que, en el estudio de fauna fueron identificados un total de dos individuos de esta especie en los puntos de monitoreo 7 y 11, ambos emplazados al interior del polígono correspondiente al área directamente intervenida por Inmobiliaria Rossan Ltda. (Véase Figura 13 del presente Dictamen).





En la figura, la nomenclatura indica lo siguiente: [CT 1 y 2]: cámaras trampa; [G1 y 2]: dispositivos de audio.

Fuente: Informe Técnico “Caracterización humedal urbano Valle Volcanes sector colindante al proyecto Vista Cordillera”, enero 2024, elaborado por EC Consulting y Gaidó.

267° Así, considerando el valor ambiental intrínseco que posee el tipo de ecosistema identificado en el área intervenida, así como la evidencia disponible en el expediente acerca de la presencia de flora y fauna silvestre de relevancia en dicho ecosistema, es posible sostener que las obras de despeje de vegetación, escarpado de terreno, movimientos de tierra, extracción de tocones de alerce e intervención de cauce, ejecutadas en los lotes 3-E, 3-G, 3-H, 3-I, 3-J, y Lote A, **causaron una alteración del hábitat y pérdida de individuos o ejemplares de población de flora, vegetación y fauna silvestre del humedal, lo que conllevó la fragmentación y modificación de las condiciones ambientales del ecosistema.**

268° En tal sentido, teniendo como referencia la información disponible en expedientes de evaluación ambiental de proyectos que han considerado como tipología aplicable el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300¹¹⁵, en particular, los antecedentes asociados a la caracterización de los impactos derivados de obras de similar naturaleza a las ejecutadas por Inmobiliaria Rossan, es posible señalar que al haberse desarrollado actividades de escarpe y despeje de vegetación sobre una superficie con vegetación hidrófila al interior de un ecosistema de humedal, se ha generado un impacto por pérdida de individuos o ejemplares de una población, generando una fragmentación del ecosistema. Dicho impacto, es susceptible de ser considerado como **un impacto significativo sobre la superficie de flora y vegetación de ecosistemas de humedales**¹¹⁶.

269° Lo anterior, resulta especialmente atendible, si se considera que la significancia del impacto ocasionado sobre flora y vegetación a raíz de obras de este tipo, ha sido determinada en proyectos ejecutados en sectores aledaños al área intervenida por Inmobiliaria Rossan, donde también se ha reconocido la existencia de ecosistemas de humedal, en base a la presencia de vegetación hidrófila asimilable a la que se ha descrito en el presente dictamen respecto del área intervenida¹¹⁷. En ese sentido, en la Figura 22 es posible

¹¹⁵ Expediente de evaluación ambiental del “Proyecto Inmobiliario Alto Volcanes”, disponible en: https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2161208595

¹¹⁶ Capítulo 6, EIA “Proyecto Inmobiliario Alto Volcanes”, p. 104.

¹¹⁷ En tal sentido, cabe señalar que conforme al considerando 255° de la Res. Ex. N° 435/2025, pronunciada por la Superintendente del Medio Ambiente en el procedimiento sancionatorio Rol D-206-2022, en los humedales Guiña y Alto



apreciar la cercanía entre el área intervenida por Rossan y el área de ejecución del proyecto Inmobiliario Alto Volcanes —que se emplea de referencia en este análisis—, siendo plausible comprender que los impactos descritos como significativos para la “Etapa 0” de dicho proyecto¹¹⁸, en función de haberse ejecutado en un área caracterizada como humedal, también tendrían razón de ser descritos como significativos respecto del ecosistema de humedal alterado por Inmobiliaria Rossan. Lo anterior, resulta especialmente atendible considerando que la Etapa 0 del proyecto mencionado, abarcó una superficie de intervención directa de 2,9 hectáreas, mientras que, las obras ejecutadas por Inmobiliaria Rossan comprenden un área de intervención directa que excede las 12 hectáreas de superficie.

Figura 22. Distancia entre proyecto Alto Volcanes y área intervenida por Inmobiliaria Rossan



Fuente: elaboración propia.

270° Sumado a lo anterior, en el referido expediente de evaluación ambiental, se indica que producto de las actividades de acondicionamiento de terreno asociadas a la Etapa 0, “[...] se produjo una alteración del hábitat y pérdida de ejemplares de flora y vegetación en el área del proyecto y en humedales, así como la alteración del hábitat y pérdida de ejemplares de fauna terrestre en humedales, lo cual conlleva a su fragmentación y la modificación de las condiciones ambientales, en consecuencia una perturbación en los hábitats de fauna silvestre”. En virtud de lo anterior, se identifica la **generación de impactos significativos sobre la fauna silvestre** presente en el ecosistema de humedal.

271° Bajo la lógica antes expuesta, lo indicado respecto de los efectos generados sobre fauna silvestre, resulta igualmente extensible a las obras y actividades objeto del presente procedimiento sancionatorio, atendido que los antecedentes que obran en el expediente administrativo evidencian la presencia de abundante fauna silvestre al interior del área intervenida por Rossan y sectores aledaños, incluyendo la presencia de especies en

La Paloma se identificó la presencia de costilla de vaca (*Blechnum chilense*), juncos (*Juncus procerus*), musgo pompón (*Sphagnum magallanicus*), pinque (*Blechnum penna-marina*), daudapo (*Myrteola nummularia*), entre otras.

¹¹⁸ Dicha etapa comprendió, entre otras, la ejecución de obras de acondicionamiento de terreno, consistentes en la corta de especies vegetales (herbáceas, arbustivas, arbóreas), escarpe, relleno, nivelación, compactación, transferencia y acopio de material inerte sobre ecosistemas de humedales. Capítulo 6, EIA “Proyecto Inmobiliario Alto Volcanes”, p. 18 y 104.



categoría de conservación vinculada con el tipo de ecosistema existente, según se precisó en los Considerandos 260°, 261° y 262° del presente Dictamen.

272° En los mismos términos, en el Oficio Ord. D.E. Doc. Digital N° 2025991021081/2025, refiriéndose a las obras ejecutadas por Inmobiliaria Rossan, el SEA indicó que la remoción del sustrato y la compactación del suelo producto del tránsito de maquinaria pesada **disminuyen la disponibilidad de microhábitats para especies de fauna dependientes del medio húmedo, como también, reducen la capacidad de regeneración natural de la vegetación.** Por otro lado, el informe señala que la ejecución de dichas actividades configura un relleno parcial del humedal, **modificando la condición base y la capacidad de retención hídrica, modificando los flujos naturales de agua dentro del humedal, lo que reduciría el nivel de saturación del suelo pudiendo causar su secado parcial o total, alterando el equilibrio del sistema.** En este sentido, el servicio concluye *“[...] como consecuencia de lo anterior, las especies de flora adaptadas al exceso de agua podrían comenzar a desaparecer y ser reemplazadas por otra propias de ambientes más secos. Del mismo modo, la fauna asociada al humedal podría perder su refugio y alimento viéndose obligada a desplazarse”.*

273° Sumado a lo anterior, en el expediente figuran antecedentes que identifican una afectación al flujo hídrico producto de las obras ejecutadas, tal como lo expresa la Dirección General de Aguas en la Resolución Exenta N° 902, del 28 de abril del 2025, en la cual se establece que *“las obras tienen impacto sobre el caudal, pues aunque no entorpecen el libre escurrimiento de las aguas, si aportan un caudal adicional al existir obras de acumulación”*¹¹⁹. A su vez, la propia resolución indica que se generó un cambio en el coeficiente de escorrentía, tanto del cauce como del predio en general, como también, existe una disminución del coeficiente de rugosidad del cauce, lo que produce un aumento en la velocidad de escurrimiento, aumentando el riesgo de socavación y arrastre¹²⁰.

274° Por su parte, lo referido a la intervención de cauce es abordado igualmente por el SEA en el Oficio Ord. D.E. Doc. Digital N° 2025991021081/2025, donde se releva que *“[...] las actividades del Titular implicaron un desvío de cursos de aguas que sustentan el humedal, las cuales podrían ser susceptibles de modificar el flujo superficial y subterráneo del agua, y por lo tanto, generar una alteración física en la condición base del humedal”*, lo cual se vincula directamente con la capacidad de sustentar flora y fauna de relevancia, tal como se identificó en el Considerando 257° del presente dictamen.

275° Sobre la base de lo expuesto, esta Superintendencia realizó un análisis de imágenes satelitales Sentinel 2 Multispectral Instrument en Nivel 2, con el fin de examinar el comportamiento del vigor y cobertura vegetal del humedal antes y después de la ejecución de las obras en Inmobiliaria Rossan. De este modo, se constató que existe una variación en el Índice NDVI y la superficie de vegetación en una condición natural “sin proyecto”, y en una condición de “ejecución de obras del proyecto”. Este análisis se replicó para un grupo de control (1 y 2) el cual representa el comportamiento sin intervención del proyecto (Figura 23), pero que ha sido susceptible de ser afectado por factores antrópicos y, por otro lado, también se realizó el mismo análisis para un sector intervenido con anterioridad (año 2019) al inicio de las

¹¹⁹ Considerando 9° de la Res. Ex. Electrónica N° 902, de 28 de abril de 2025, emitida por la Dirección General de Aguas.

¹²⁰ Ibid.



obras de Inmobiliaria Rossan (año 2024) y que presenta diseños similares de acondicionamiento de terreno mediante apertura de zanjas y conformación de pilas de material extraído (Figura 23-B).

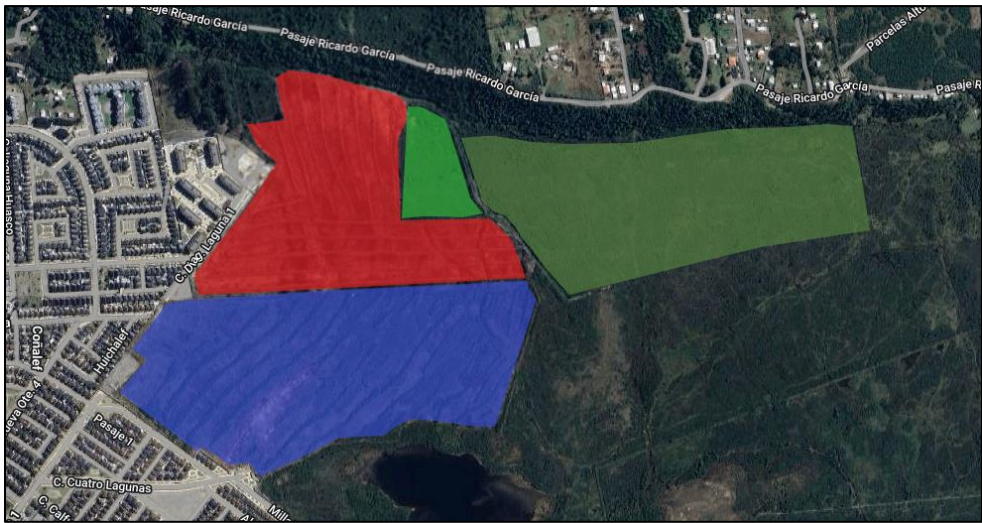
Figura 23. Obras de acondicionamiento ejecutadas el año 2019 en predio colindante



(A): imagen febrero 2019 previo a las primeras intervenciones del polígono colindante a Rossan. (B): imagen octubre 2019 que identifica la intervención del polígono colindante a Rossan. (C): imagen marzo 2025 que identifica el mismo tipo de intervención que figura (B) en el polígono de Rossan.

Fuente: elaboración propia.

Figura 24. Sectores analizados para el comportamiento NDVI.



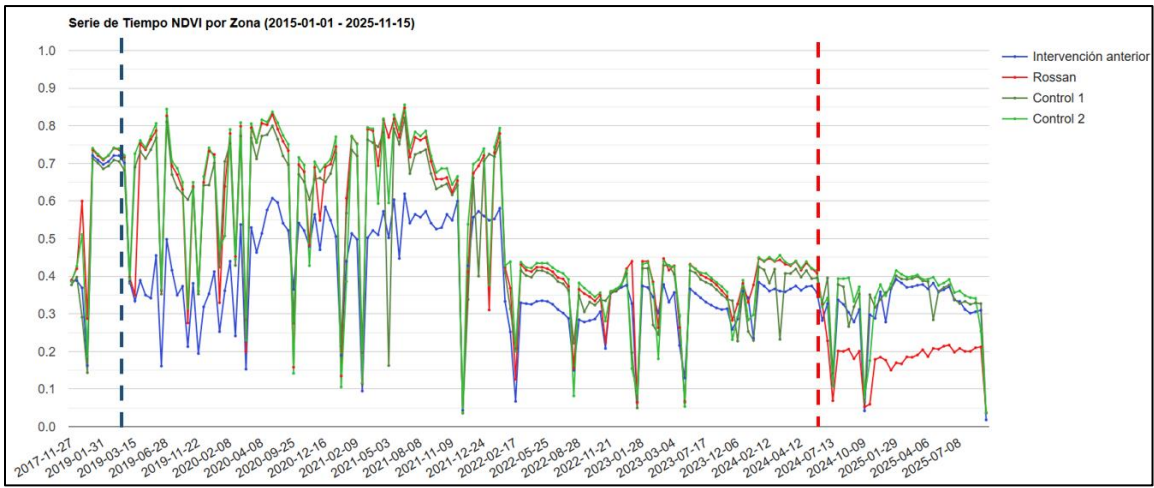
[En azul]: intervención similar realizada el 2019 colindante a Rossan. [En rojo]: intervención efectuada por Rossan. [En verde oscuro]: control 1. [En verde claro]: control 2.

Fuente: elaboración propia.



276° A partir del análisis realizado, se pudo identificar que, en un inicio, previo a las intervenciones realizadas en el área identificada con el polígono azul, todas las zonas analizadas presentaban similar comportamiento en el tiempo, indistintamente de la magnitud de su NDVI (Figura 25). No obstante, posterior a la intervención del polígono azul en el año 2019, su comportamiento de NDVI se desacopló del comportamiento natural, donde **se puede identificar una baja significativa en la magnitud del NDVI**, mientras que el resto de las superficies mantuvieron sus valores. Ahora, tras la intervención de Rossan, **el NDVI en dicha superficie también experimentó un desacople del comportamiento natural, es decir del grupo control 1 y 2, disminuyendo sus valores aún por debajo de la superficie intervenida con anterioridad en el polígono azul en el año 2019**. Lo anterior, permite evidenciar la magnitud de los impactos generados producto de las obras de intervención de suelo y vegetación, existiendo un desmedro sustancial de la cobertura vegetal y/o producción primaria en dicha parte del humedal.

Figura 25. Comportamiento NDVI en el área de estudio 2015-2025



[En azul]: intervención realizada el 2019 colindante a Rossan. [En rojo]: intervención efectuada por Rossan. [En verde oscuro]: control 1. [En verde claro]: control 2. [En línea punteada azul]: fecha intervención polígono azul. [En línea punteada roja]: fecha de intervención polígono Rossan.

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth Engine.

277° Así, si analizamos el tipo de intervención realizada por Rossan, se puede identificar que es muy similar a la realizada con anterioridad en el polígono azul (véase Figura 23-B), dado que presenta la misma característica de acumular en hileras las primeras capas de suelo removido, así como también, comparten un similar distanciamiento entre ellas. Al observar el comportamiento del polígono azul previamente intervenido, se puede identificar que hasta finales del año 2024 este no había logrado volver a acoplarse a los comportamientos del NDVI de las superficies no intervenidas dentro del área de estudio (Control 1 y Control 2 en Figura 25), lo que determina un plazo de al menos 5 años para recuperar los niveles de NDVI. Dicho esto, entendiendo que las metodologías de intervención son similares, **es plausible concluir que la duración de los efectos ocasionados por Rossan serían de al menos 5 años, considerando únicamente los valores del índice NDVI**.

278° En este sentido, se debe tener en cuenta que el índice NDVI se basa en las propiedades de reflexión diferencial de la vegetación en las porciones visible e infrarroja del espectro, y constituye un sistema de monitoreo remoto de la vegetación, tanto en tiempo como en espacio. Así el NDVI tiene un gran valor en términos ecológicos, ya que es un buen estimador de la fracción de la radiación fotosintéticamente activa



interceptada por la vegetación y la productividad primaria. Si bien es un método simple, permite observar en un sentido general el patrón positivo (aumento o al alza) o negativo (disminución o a la baja) de los elementos de un entorno particular durante un período determinado. No obstante, un alza o recuperación del comportamiento del NDVI en un sistema, no necesariamente representa una mejoría del ecosistema, ya que pudiera significar una mayor actividad fotosintética de especies invasoras, tal como se aprecia de la caracterización del área correspondiente al polígono azul contenida en el informe de SERNAGEOMIN de julio de 2024¹²¹, donde se da cuenta de la presencia de especies invasoras en dicha zona, tales como el espinillo (*Ulex sp.*). Así, la temporalidad de los efectos observados pudiera ser incluso mayor a los 5 años identificados por el índice NDVI, dado que no se han integrado variables como la estructura y composición de la vegetación presente que determinarían la salud del sistema¹²².

279° Habiéndose identificado las diferencias en el estado de la vegetación entre los sectores intervenidos por el proyecto y las áreas de control, resulta necesario determinar si estos adquieren una significancia, con ocasión de las obras ejecutadas. Para analizar los cambios en el comportamiento de la vegetación en el área intervenida y poder calificar si el impacto fue significativo o no, en primer lugar, es importante identificar cuándo se produce su máxima expresión dentro de un año calendario con el fin de eliminar la variación anual, otorgando una estacionalidad al análisis para hacer las respectivas comparaciones de valores y dados los máximos de actividad fotosintética que pudieran facilitar el análisis mediante los mecanismos de percepción remota.

280° Ante esto, se procedió a realizar la serie de tiempo del índice NDVI para la superficie afectada y se extrajeron los valores mediante una reducción espacial para obtener los valores mensuales promedios entre los años 2015 y 2023, es decir, previo a las intervenciones de Inmobiliaria Rossan (Cuadro 4 y Figura 26).

Cuadro 4. Valores mensuales medios de NDVI 2015-2023 en Rossan

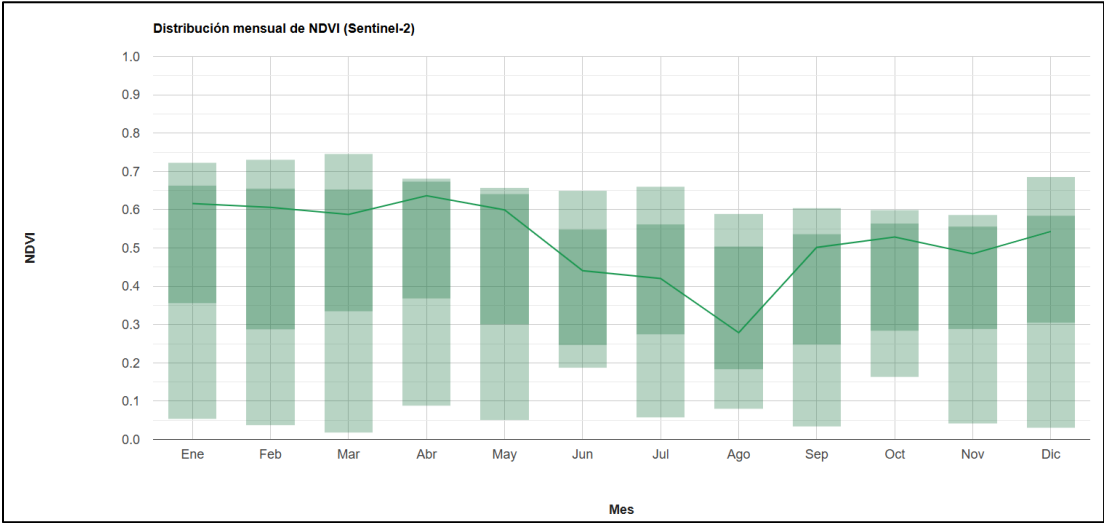
Mes 15-23	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
Mediana												
NDVI	0,616	0,606	0,588	0,636	0,6	0,44	0,42	0,279	0,501	0,528	0,485	0,543

Fuente: elaboración propia.

Figura 26. Distribución de valores NDVI medios por mes 2015-2023 en Rossan

¹²¹ Informe Técnico Inspección Geológica Humedal Urbano Valle Volcanes, de julio 2024, elaborado por SERNAGEOMIN.
¹²² En este sentido, según consigna el Informe de Inspección Geológica elaborado por el SERNAGEOMIN (julio 2024), al efectuar una inspección visual del área colindante a los predios de Rossan, se constató que las intervenciones realizadas en años anteriores (2019), consistieron en remoción de capa vegetal y suelo y acumulación en franjas de orientación noreste. Así, el informe describe la vegetación de dicho sector, dando cuenta de la existencia de vegetación baja en las partes planas, compuesta por pasto (gramíneas), juncos, musgos y arbustos pequeños, **mientras que las lomas se caracterizan por el desarrollo de espinillo o chacay (*Ulex sp.*), en extensas franjas de terreno del humedal.**





Fuente: elaboración propia

281° Según lo identificado en la imagen, los meses con mayor expresión de NDVI se encontrarían entre septiembre y marzo. En este sentido los meses de verano (enero a marzo) presentaron un promedio de 0,6 y los de primavera (octubre a diciembre) presentaron un promedio de 0,52, por lo que se puede estimar que la máxima expresión de la actividad fotosintética del área intervenida se encuentra en los meses de verano, que para efectos de este análisis, se definirán entre enero y marzo.

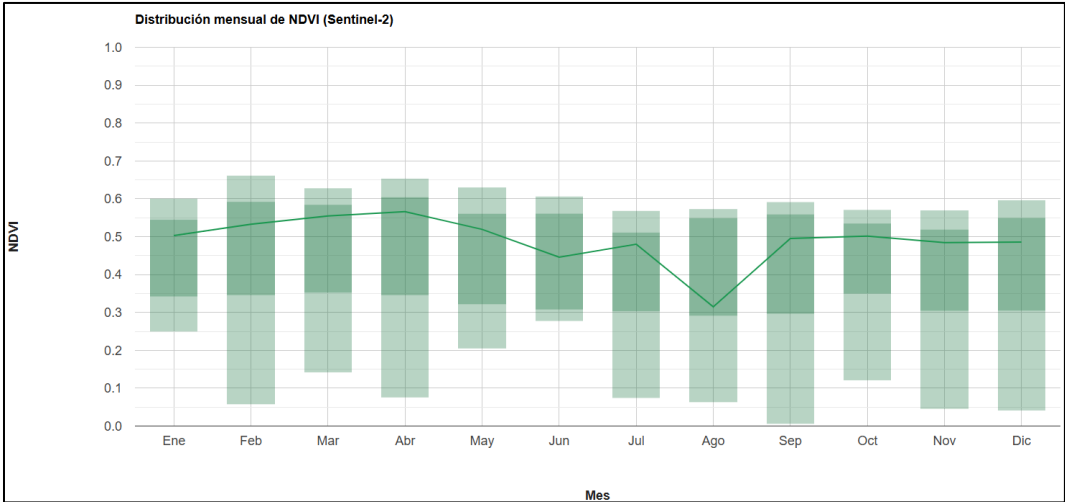
282° Así, para reforzar el análisis se realizó el mismo procedimiento, pero ahora para el polígono relacionado con el humedal catastrado en el INH (ID AUX-932). Lo anterior, permitió determinar que el periodo de verano (enero a marzo) contiene la mayor actividad fotosintética del polígono, siendo coherente con el análisis precedente.

Cuadro 5. Valores mensuales medios de NDVI 2015-2023 en polígono de humedal catastrado

Mes 15-23	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
Mediana NDVI	0,503	0,533	0,554	0,566	0,519	0,446	0,48	0,315	0,495	0,502	0,484	0,486

Fuente: elaboración propia.

Figura 27. Distribución de valores NDVI medios por mes 2015-2023 en polígono de humedal catastrado



Fuente: elaboración propia

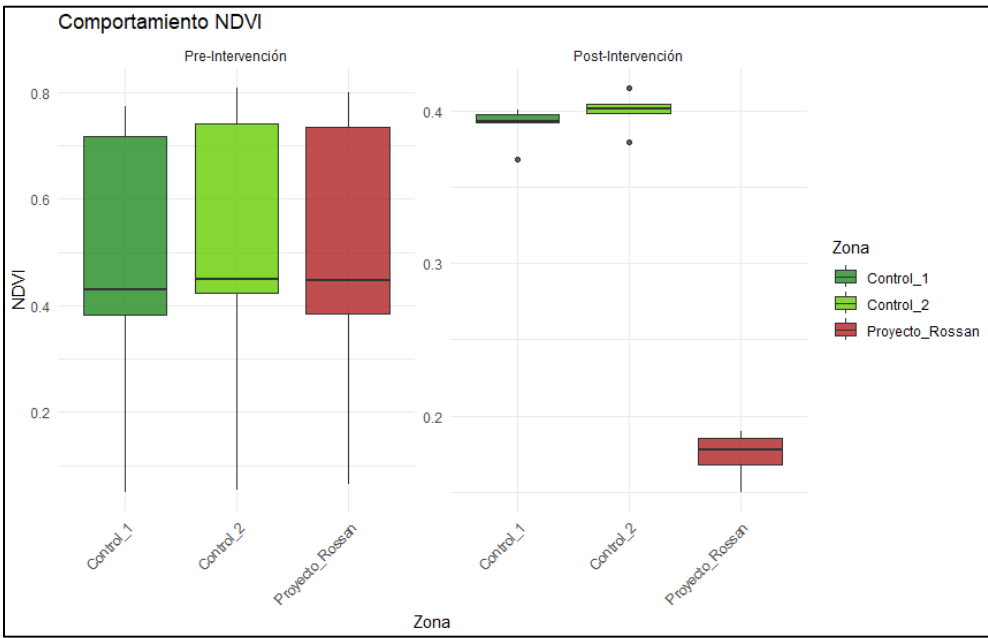


283° De este modo, identificado el periodo de máxima expresión fotosintética, tanto para la superficie intervenida como para el polígono del humedal catastrado en el INH, se realizó un filtro para seleccionar únicamente los meses de verano del periodo 2015-2025. Así, considerando una fecha de intervención del 16 de junio de 2024, se realizó una comparación de las diferencias promedio de NDVI entre los grupos de control y la superficie intervenida con Rossan, donde si se analiza el periodo post intervención, se pueden observar diferencias sustantivas con respecto a la condición sin intervención (Figura 27).

284° A mayor abundamiento, previo a la intervención, existía una diferencia promedio de 0,0067 en los valores de NDVI entre la superficie intervenida por Rossan y el Control 1 a lo largo del tiempo. Luego de la intervención, se observó una diferencia promedio de -0,34 en los valores de NDVI. En este sentido, **se puede concluir que el impacto del proyecto significó un incremento de la diferencia entre los valores de NDVI de aproximadamente 50,7 veces respecto a la variabilidad natural previa.**

285° Por otro lado, con respecto a la diferencia natural entre la superficie intervenida por Rossan y el Control 2, se identificó una diferencia promedio de -0,004 en los valores de NDVI. Luego, tras la intervención, se observó una diferencia promedio de -0,35. Así, es posible interpretar que **el proyecto incrementó la diferencia entre los valores NDVI aproximadamente 87,5 veces respecto la variabilidad natural previa.**

Figura 28. Comportamiento del NDVI pre y post intervención



Fuente: elaboración propia

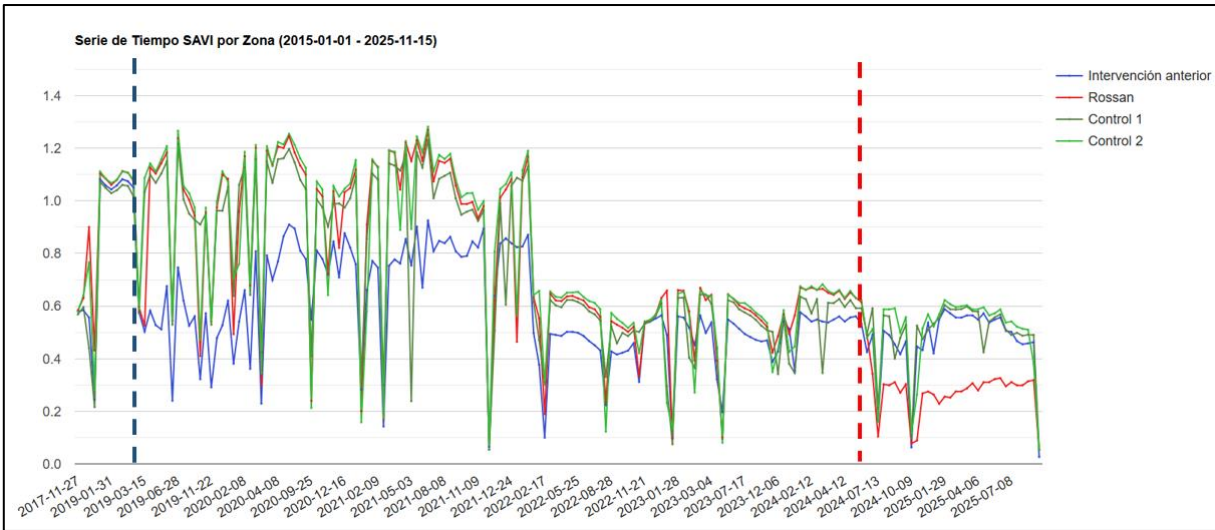
286° Según se puede identificar en la figura, la condición pre-intervención representa una mayor variabilidad que el periodo post-intervención, lo cual se puede explicar por la mayor cantidad de imágenes analizadas al ser una serie de tiempo más larga, no obstante, este análisis considera los valores medios de ambas series.

287° Ahora bien, dado que la zona no se caracteriza por presentar una cobertura arbórea que permita identificar con mayor facilidad la vegetación, se procedió a realizar el mismo análisis utilizando el **índice SAVI**. El Índice de Vegetación Ajustada al Suelo (SAVI) es una medida utilizada en teledetección para evaluar la salud y densidad



de la vegetación especialmente en áreas con baja cobertura vegetal. A diferencia del NDVI el SAVI corrige la influencia del brillo del suelo mediante un factor de corrección de suelo (L), lo que permite mediciones más precisas, para efectos de este estudio, se utilizó el factor predeterminado $L = 0,5^{123}$.

Figura 29. Comportamiento SAVI en área de estudio 2015-2025



Fuente: elaboración propia

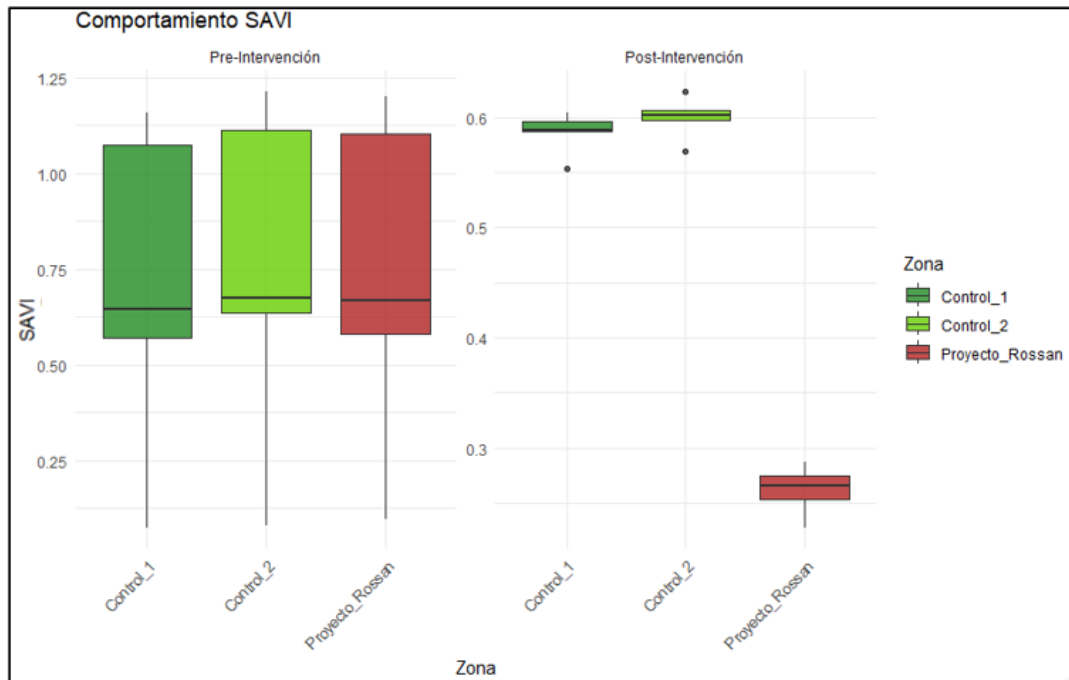
288° Así, se estimó que previo a la intervención, existía una diferencia promedio de 0,01 en los valores de SAVI entre la superficie intervenida por Rossan y el Control 1. Luego de la intervención, se observó una diferencia promedio de -0,5 en los valores de NDVI. En este sentido, **se puede concluir que el impacto del proyecto significó un incremento de la diferencia entre los valores de NDVI de aproximadamente 50 veces respecto a la variabilidad natural previa** (Figura 29).

289° Por otro lado, con respecto a la diferencia natural entre la superficie intervenida por Rossan y el Control 2, se identificó una diferencia promedio de -0,005 en los valores de NDVI. Luego, tras la intervención, se observó una diferencia promedio de -0,52. Así, **se puede interpretar que el proyecto incrementó la diferencia entre los valores NDVI aproximadamente 104 veces respecto la variabilidad natural previa**.

¹²³ Arboit, Mariela Edith; Maglione, Dora Silvia; Análisis multitemporal y multiespacial del índice de vegetación de diferencia normalizada (NDVI) y del índice de vegetación ajustado al suelo (SAVI) en centros urbanos forestados y oasis irrigados, con climas secos; Universidad Nacional de Cuyo. Facultad de Filosofía y Letras. Instituto de Geografía; Boletín de Estudios Geográficos; 109; 6-2018; 13-60



Figura 30. Comportamiento del SAVI pre y post intervención



Fuente: Elaboración propia.

290° Finalmente, para la serie de tiempo filtrada por la temporada de verano, se procedió a aplicar la prueba Theil-Sen, la cual otorga la magnitud de la tendencia en series de tiempo al estimar la mediana de las pendientes calculadas entre cada par de puntos de las observaciones de toda la serie¹²⁴. Este enfoque es robusto ante valores atípicos y tiene la capacidad de rechazar valores sin afectar la pendiente¹²⁵.

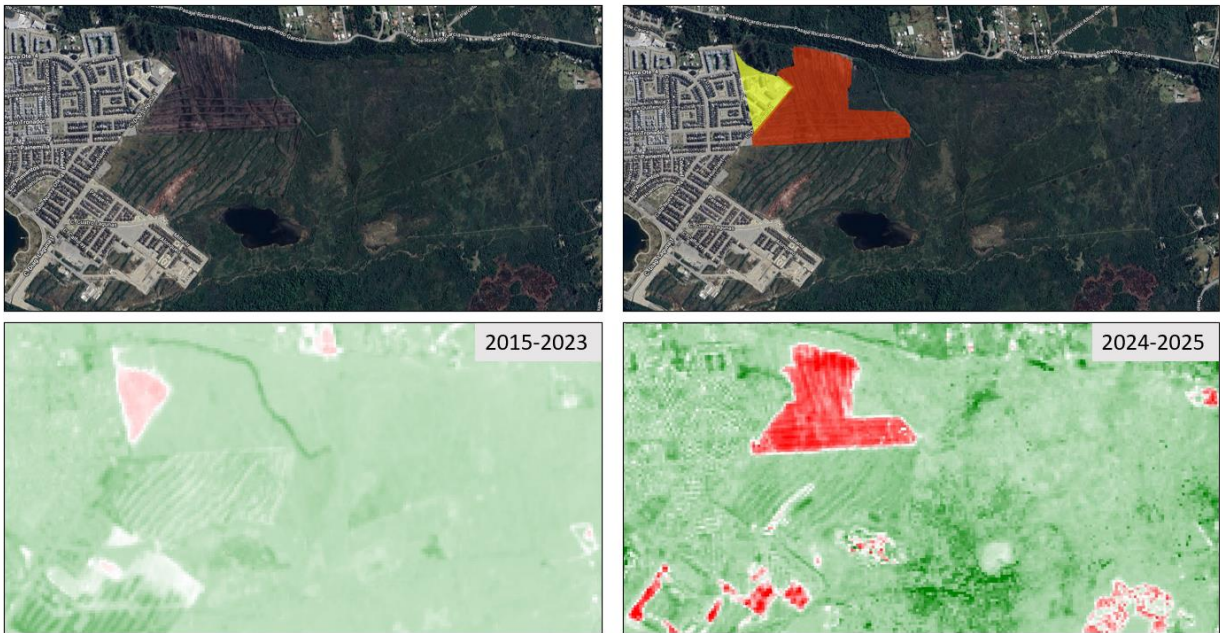
291° Para efectos de este análisis, se utilizó dos periodos temporales en los cuales se aplicó el test: previo a la intervención (2015-2023) y posterior a la intervención (2024-2025), esto, para las imágenes diarias de NDVI disponibles para la temporada de verano, cual se identificó como la máxima expresión de la vegetación. Tras realizar las respectivas pruebas, se puede observar en la (Figura 30) de este dictamen que en el periodo previo a la intervención existen una homogeneidad de las tendencias, tanto para la superficie intervenida por Rossan como para los grupos de control, a excepción de la zona intervenida por Inmobiliaria Pocuro Sur SpA., la cual tiene una fuerte tendencia a la baja del NDVI, representada por el color rojo. Por otro lado, posterior a las intervenciones, los resultados identifican una clara diferencia entre el comportamiento del sector intervenido y áreas colindantes, ya que, se representa una tendencia de incrementar el NDVI en el tiempo, a excepción de la zona intervenida por Rossan que se da a la disminución.

¹²⁴ Theil H 1950 A rank-invariant method of linear and polynomial regression analysis I, II and III. In Proceedings of the Section of Sciences, Koninklijke Academie van Wetenschappen te, Amsterdam: 386–92 y Sen P K 1968 Estimates of the regression coefficient based on Kendall's tau. Journal of the American Statistical Association 63: 1379–89

¹²⁵ Neeti, N., & Eastman, J. R. (2011). A contextual mann-kendall approach for the assessment of trend significance in image time series. *Transactions in GIS*, 15(5), 599-611.



Figura 31. Prueba de Theil sense

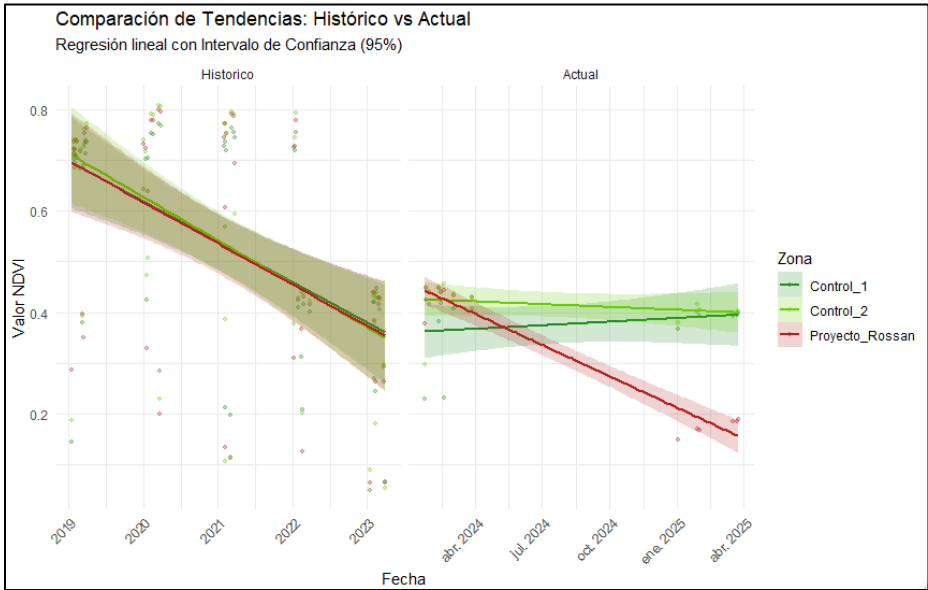


[Polígono amarillo]: superficie intervenida por Inmobiliaria Pocuro Sur Spa. [Polígono rojo]: superficie intervenida por Inmobiliaria Rossan Ltda. [Píxeles verdes]: pendiente positiva de NDVI. [Píxeles rojos]: pendiente negativa de NDVI.

Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth Engine.

292° Si se realiza este mismo ejercicio por polígono de interés, es decir, superficie intervenida por Rossan y los grupos de control, esta vez promediando los valores de los píxeles contenidos en su interior, se puede identificar un claro desacople entre el comportamiento natural del sistema y el sector intervenido (Figura 31 y 32).

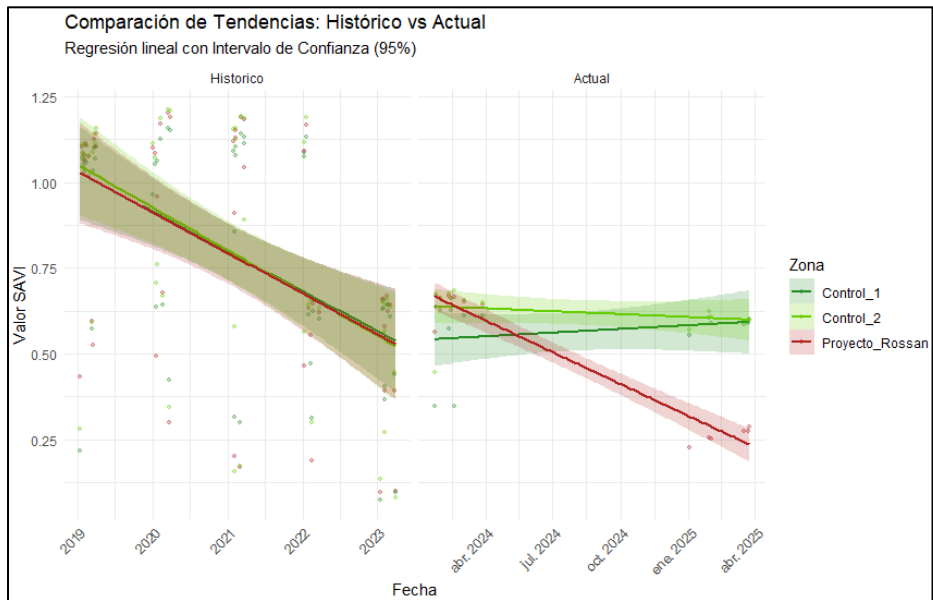
Figura 32. Prueba de Theil sense para NDVI



Fuente: elaboración propia.

Figura 33. Prueba de Theil sense para SAVI





Fuente: elaboración propia.

293° En función de todo lo anteriormente expuesto, es posible afirmar que la degradación de la zona intervenida proviene de la ejecución de las obras y actividades desarrolladas por el titular en una superficie mayor a 12 hectáreas. Aquello, **ha significado un desmedro significativo** en la salud de la vegetación, tal como se ha podido confirmar a través del análisis de los índices NDVI y SAVI. Así también, es necesario indicar que la pérdida de cobertura vegetal ha generado también una disminución en la capacidad del humedal para mantener sus funciones ecológicas y una fragmentación del hábitat, significando consecuentemente, una pérdida de biodiversidad en un sistema ecológico que cumple importantes funciones ecosistémicas y que alberga especies clasificadas en categoría de conservación, así como también, de distribución acotada, endemismo y baja movilidad, considerándose recursos escasos y únicos.

294° De este modo, habiéndose determinado que el hecho infraccional imputado por esta Superintendencia produjo efectos significativos sobre los componentes, flora, vegetación y fauna, además de los efectos identificados previamente respecto del suelo y componente hídrico del ecosistema de humedal identificado en el área intervenida, **se estima procedente la reclasificación del cargo N° 1, pasando de infracción grave a gravísima, conforme a lo dispuesto en el literal f) del artículo 36° de la LOSMA.**

295° En este contexto, según lo establecido en la letra a) del artículo 39 de la LOSMA, las infracciones gravísimas podrán ser objeto de revocación de la RCA, clausura o multa de hasta diez mil unidades tributarias anuales (en adelante, “UTA”).

VIII. ANÁLISIS DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL ARTÍCULO 40 DE LA LOSMA

296° El artículo 40 de la LOSMA dispone que para la determinación de las sanciones específicas que en cada caso corresponderá aplicar, se considerarán las siguientes circunstancias:

- a) La importancia del daño causado o del peligro ocasionado.
- b) El número de personas cuya salud pudo afectarse por la infracción.



- c) El beneficio económico obtenido con motivo de la infracción.*
- d) La intencionalidad en la comisión de la infracción y el grado de participación en el hecho, acción u omisión constitutiva de la misma.*
- e) La conducta anterior del infractor.*
- f) La capacidad económica del infractor.*
- g) El cumplimiento del programa señalado en la letra r) del artículo 3°.*
- h) El detrimento o vulneración de un área silvestre protegida del Estado.*
- i) Todo otro criterio que, a juicio fundado de la Superintendencia, sea relevante para la determinación de la sanción.*

297° Para orientar la ponderación de estas circunstancias, mediante la Resolución Exenta N°85, de 22 de enero de 2018, de la Superintendencia del Medio Ambiente, se aprobó la actualización de las Bases Metodológicas para la Determinación de Sanciones Ambientales, la que fue publicada en el Diario Oficial el 31 de enero de 2018 (en adelante, “Bases Metodológicas”).

298° En este sentido, a continuación, se ponderarán las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA, comenzando por el análisis del beneficio económico obtenido como consecuencia de las infracciones, siguiendo con la determinación del componente de afectación. Este último se calculará con base al valor de seriedad asociado a cada infracción, el que considera la importancia o seriedad de la afectación que el incumplimiento ha generado, por una parte, y la importancia de la vulneración al sistema jurídico de protección ambiental, por la otra. El componente de afectación se ajustará de acuerdo a determinados factores de incremento y disminución, considerando también el factor relativo al tamaño económico de la Empresa. En este sentido, a continuación, se ponderarán las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA, comenzando por el análisis del beneficio económico obtenido como consecuencia de las infracciones, siguiendo con la determinación del componente de afectación.

299° Dentro de este análisis se exceptuarán las circunstancias asociadas a las letras g), h) e i) –en lo que se refiere a la presentación de una autodenuncia– del artículo precitado, puesto que, en el presente procedimiento la empresa no presentó un programa de cumplimiento cuyo grado de ejecución haya de ser ponderado; además, no se ha constatado la generación de un detrimento o una vulneración en un área silvestre protegida –dado que los humedales no han sido incluidos en este catálogo– y; por último, no ha mediado ninguna autodenuncia.

A. Beneficio económico obtenido con motivo de la infracción (artículo 40 letra c) de la LOSMA)

300° Esta circunstancia se construye a partir de la consideración en la sanción de todo beneficio económico que el infractor ha podido obtener por motivo de su incumplimiento, cuyo método de estimación se encuentra explicado en el documento Bases Metodológicas. De acuerdo a este método, el citado beneficio puede provenir, ya sea de un aumento en los ingresos, de una disminución en los costos, o de una combinación de ambos. De esta forma, el beneficio económico obtenido con motivo de la infracción equivaldrá al valor económico que significa para el infractor la diferencia entre cumplir con la normativa y no cumplir



con ella. Por ello, según se establece en las Bases Metodológicas, para su determinación será necesario configurar dos escenarios económicos:

301° **Escenario de cumplimiento:** Consiste en la situación hipotética en que el titular no hubiese incurrido en la infracción. De esta forma, en este escenario los costos o inversiones necesarios para cumplir la normativa son incurridos en la fecha debida, y no se realizan actividades no autorizadas susceptibles de generar ingresos.

302° **Escenario de incumplimiento:** Corresponde a la situación real, con infracción. Bajo este escenario, los costos o inversiones necesarios para cumplir la normativa son incurridos en una fecha posterior a la debida o definitivamente no se incurre en ellos, o se ejecutan actividades susceptibles de generar ingresos que no cuentan con la debida autorización.

303° Así, a partir de la contraposición de ambos escenarios, el beneficio económico obtenido por el infractor puede definirse como la combinación de dos aspectos: el beneficio asociado a costos retrasados o evitados, por un lado; y el beneficio asociado a ganancias ilícitas, anticipadas o adicionales, por el otro.

304° De esta manera, el beneficio económico obtenido con motivo de la infracción debe ser analizado para cada cargo configurado, identificando las variables que definen cada escenario, es decir, los costos o ingresos involucrados, así como las fechas o periodos en que estos son incurridos u obtenidos, para luego valorizar su magnitud a través del modelo de estimación utilizado por esta Superintendencia, el cual se encuentra descrito en las Bases Metodológicas¹²⁶.

305° Respecto de la infracción analizada se consideró, para efectos de la estimación, una fecha de pago de multa al 15 de febrero de 2025 y una tasa de descuento de un 6,9%, estimada en base a parámetros económicos de referencia generales, información financiera y parámetros de referencia del rubro inmobiliario. En este contexto, cabe señalar que los valores en UTA que se presentan a continuación se encuentran expresados al valor de la UTA vigente al mes de febrero de 2026.

306° En relación con la infracción objeto del presente procedimiento sancionatorio, se estima que la obtención de un beneficio económico se asocia a los costos retrasados producto de no haber ingresado al SEIA y haber obtenido una RCA favorable, estando en la obligación de hacerlo. En este caso, puesto que no se tienen antecedentes

¹²⁶ El modelo utilizado por la SMA, el cual toma como referencia el modelo utilizado por la US-EPA, calcula el beneficio económico como la diferencia entre el valor presente del escenario de incumplimiento y el del escenario de cumplimiento a la fecha estimada del pago de la multa, internalizando así el valor del dinero en el tiempo por su costo de oportunidad, a través de una tasa de descuento estimada para el caso. En este marco metodológico, la temporalidad en que los costos o ingresos se incurren u obtienen en cada escenario tiene suma relevancia, implicando asimismo la consideración, si corresponde, del efecto de la inflación a través de la variación del IPC o los valores de la UF, así como también del tipo de cambio si existen costos o ingresos expresados en moneda extranjera. Además, se incorpora en la modelación el efecto tributario a través del impuesto de primera categoría del periodo que corresponda. Para mayor detalle, véase páginas 88 a 99 de las Bases Metodológicas.



de la existencia de alguna actividad comercial relacionada con la ejecución de las obras, susceptible de haber generado ingresos a favor del titular, no se configuran ganancias ilícitas¹²⁷.

(1) Escenario de cumplimiento

307° En relación con el escenario de cumplimiento respecto del cargo N°1, cabe tener presente que la empresa inició la ejecución de sus obras en el mes de junio de 2024, por lo que debió contar con una RCA favorable a ese mes y, por lo tanto, debió haber incurrido en los costos asociados a la elaboración y tramitación de dicha autorización ambiental de manera oportuna. En este sentido, bajo un escenario conservador, se utilizaron como referencia los costos informados en el marco de los procedimientos sancionatorios sustanciados por esta Superintendencia del Medio Ambiente, en relación con la evaluación ambiental de proyectos que se encontraban en hipótesis de elusión al SEIA. Por otro lado, también se consideraron los costos asociados a las actividades y obras materiales realizadas al interior del ecosistema de humedal identificado, ya que estas dieron inicio al hecho infraccional y en un escenario de evaluación ambiental oportuna, estas acciones habrían sido ejecutadas dentro del marco de la legalidad. Para dichos efectos, se consideraron los montos que fueron descritos por el titular en la información contenida en la repuesta al requerimiento de información formulado a través de la Res. Ex. N°6 / Rol D-151-2024¹²⁸.

308° Por su parte, para determinar los costos asociados a la elaboración y tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental (en adelante, "EIA"), se tomó como referencia los costos informados en el Programa de Cumplimiento presentado en el marco del procedimiento sancionatorio Rol D-248-2025¹²⁹, al corresponder a un caso asimilable, dando cuenta de un valor actualizado. En efecto, dicho Programa de Cumplimiento contempla el ingreso a evaluación ambiental de un EIA asociado a obras de drenaje y/o desecación de un humedal, presentando dentro de su análisis una estimación respecto de los costos asociados a la tramitación del EIA, con un monto ascendente a \$285.000.000.

(2) Escenario de incumplimiento

309° En el caso particular, la infracción corresponde a no haber evaluado ambientalmente las intervenciones materiales realizadas por Inmobiliaria Rossan al interior de un área identificada como humedal situado dentro del límite urbano, según se detalló en el apartado VI del presente dictamen.

310° Por medio de la Res. Ex. N° 6/Rol D-151-2024, respecto de la información relevante para la configuración del beneficio económico, se solicitó al titular indicar: (i) ingresos mensuales obtenidos por el desarrollo de actividades de inversión y/o contratos celebrados respecto de los terrenos intervenidos; (ii) costos mensuales asociados a las labores de acondicionamiento de terreno ejecutadas al interior de los lotes 3-E, 3-G, 3-H, 3-I, 3-J y Lote A; (iii) costos de inversión y/o gastos de administración y ventas asociados a los terrenos señalados.

¹²⁷ No se evidenciaron antecedentes que den cuenta de ventas de terreno ni construcciones asociadas a las obras.

¹²⁸ Punto IV del requerimiento de información formulado en la Res. Ex. N°6/Rol D-151-2024.

¹²⁹ Expediente disponible en el siguiente enlace: <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/4278>.



311° Mediante carta ingresada con fecha 11 de diciembre de 2025, Inmobiliaria Rossan dio respuesta al requerimiento de información formulado, proporcionando los antecedentes requeridos por esta SMA. A partir de dicha información, se pudieron identificar los costos incurridos por el titular con ocasión de la ejecución de las obras objeto de imputación, tales como arriendo de maquinaria pesada (\$15.700.000) en julio de 2024, y costos incurridos que potencialmente se pueden asociar a la obtención de una RCA, como serían los informes ambientales que proporcionan antecedentes técnicos del área de estudio (censo voluntario de alerces, estudio medioambiental, informe agronómico ZEUC-1 e informe técnico de Eccoprime SpA), los cuales alcanzan un valor total de \$19.586.982¹³⁰.

312° De este modo, considerando que la empresa ha ejecutado solo una parte menor del costo total que implicaría la obtención de una RCA y, teniendo presente además que la obligación de ingreso a evaluación ambiental persiste y que es factible que la RCA sea obtenida en el futuro, bajo un supuesto conservador para efectos de la modelación de este escenario, se consideran los costos faltantes¹³¹ como incurridos en la fecha de pago de la multa, configurándose como un costo retrasado.

(3) Determinación del Beneficio Económico

313° A partir de la contraposición de ambos escenarios, se observa que el beneficio económico se origina por costos retrasados por un total de 360 UTA.

314° De lo descrito, y de acuerdo con la aplicación del modelo de estimación empleado por esta Superintendencia, el beneficio económico obtenido con motivo de la infracción es de **8,6 UTA**. Por consiguiente, dicho valor será considerado como un factor para la determinación de la sanción específica aplicable a la infracción.

315° A continuación, la siguiente tabla refleja la información relativa al beneficio económico que se estima obtenido por los costos retrasados, asociado a la comisión de la infracción:

Tabla 5. Resumen de información relativa al beneficio económico obtenido con motivo de la infracción

Hecho Infraccional	Costo o Ganancia que Origina el beneficio	Costo Retrasado (UTA)	Período/ fechas Incumplimiento	Beneficio Económico (UTA)
--------------------	---	-----------------------	--------------------------------	---------------------------

¹³⁰ Costos de cada uno de los cuatro ítems fueron ejecutados en distintas fechas: julio y agosto 2020, junio de 2021 y febrero de 2022, respectivamente.

¹³¹ Estimados como la diferencia entre el monto total de la obtención de la RCA, de \$285.000.000, como se señala en el escenario de cumplimiento, y el monto de los costos ya incurridos que se asociación a la obtención de una RCA, de \$19.586.982. Así, el costo estimado es de \$265.413.018.



Ejecutar, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, obras de excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación e intervención de cauces, al interior de un humedal que se sitúa dentro del límite urbano, generando alteraciones físicas a sus componentes bióticos, interacciones y flujos ecosistémicos.	Costos retrasados por no haber ingresado a evaluación ambiental las obras y haber obtenido una Resolución de Calificación Ambiental favorable	360	16 de junio de 2024 al presente	8,6
--	---	-----	---------------------------------	-----

B. Componente de afectación

B.1. Valor de seriedad

316° El valor de seriedad se determina a través de la ponderación conjunta del nivel de seriedad de los efectos de la infracción y de la importancia de la vulneración al sistema jurídico de protección ambiental. De esta manera, a continuación, se procederá a ponderar dentro de las circunstancias que constituyen este valor, aquellas que concurren en la especie, esto es, la importancia del daño causado o del peligro ocasionado, el número de personas cuya salud pudo afectarse, y el análisis relativo a la importancia de la vulneración al sistema jurídico de protección ambiental.

a) *La importancia del daño causado o del peligro ocasionado (artículo 40 letra a)*

317° Según disponen las Bases Metodológicas, la circunstancia en cuestión, correspondiente a la importancia del daño causado o del peligro ocasionado, se considerará en todos los casos en que se constaten elementos o circunstancias de hecho de tipo negativo sobre el medio ambiente o la salud de las personas, incluyendo tanto afectaciones efectivamente ocurridas como potenciales. Según ha señalado el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, *“la circunstancia del artículo 40 letra a) es perfectamente aplicable para graduar un daño que, sin ser considerado por lo SMA como ambiental, haya sido generado por la infracción”*¹³². En vista de ello, se debe examinar esta circunstancia en términos amplios, para el cargo configurado.

318° De acuerdo con lo anterior, el concepto de **daño** que establece el artículo 40 letra a) de la LOSMA es más amplio que el concepto de daño ambiental del artículo 2° letra e) de la Ley N° 19.300, procediendo, por tanto, que éste sea ponderado siempre que se constate un menoscabo o afectación que sea atribuible a la infracción cometida, sea o no daño ambiental. Lo anterior, sumado a una definición amplia de medio ambiente conforme a la legislación nacional¹³³, permite incorporar diversas circunstancias en esta definición, incluyendo la afectación a la salud de las personas, menoscabos más o menos significativos respecto

¹³² Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, Rol R-51-2014, C° 116.
¹³³ Conforme al art. 2° letra “II” de la LBGMA, el medio ambiente se define como “el sistema global constituido por elementos naturales y artificiales de naturaleza físico, químico o biológico, socioculturales y sus interacciones, en permanente modificación por la acción humana o natural y que rige y condiciona la existencia y desarrollo de la vida en sus múltiples manifestaciones”.



al medio ambiente y afectación de elementos socioculturales, incluyendo aquellas que incidan sobre sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, así como sobre el patrimonio cultural.

319° El **peligro**, por otra parte, conforme a las definiciones otorgadas por el SEA, corresponde a la: *“capacidad intrínseca de un elemento, compuesto, sustancia, derivado químico o biológico, energía, radiación, vibración, ruido, luminosidad artificial o una combinación de ellos, de causar un efecto adverso sobre un receptor”*; distinto, si bien relacionado, es el concepto de riesgo, que corresponde a la *“posibilidad de ocurrencia del efecto adverso sobre un receptor humano producto de la cantidad y calidad de los efluentes, emisiones o residuos”*.¹³⁴

320° En definitiva, el riesgo es la probabilidad que se concrete el daño, mientras que, el daño es la manifestación cierta del peligro.

321° Ahora bien, la ponderación de esta circunstancia se encuentra asociada a la idea de peligro concreto, vale decir, debe analizarse el riesgo en cada caso, a partir de la identificación de uno o más receptores que pudieren haber estado expuestos al peligro ocasionado por la infracción, lo que será determinado de conformidad a las circunstancias y antecedentes del caso específico. Sin perjuicio de ello, conforme a las definiciones expuestas, el riesgo no requiere que el daño efectivamente se materialice y, conforme a la definición amplia de daño del artículo 40, letra a) de la LOSMA, puede generarse sobre las personas o el medio ambiente y ser significativo o no serlo. En tal sentido, el peligro consiste en un riesgo objetivamente creado por un hecho, acto y omisión imputable al infractor, susceptible de convertirse en un resultado dañoso. Así, el riesgo es la probabilidad que se concrete el daño, mientras que el daño es la manifestación cierta del peligro.

322° Ya determinada la existencia de un daño o peligro, debe ponderarse su importancia, lo que se relaciona con el rango de magnitud, entidad o extensión de los efectos generados por la infracción respectiva, atribuida al infractor. Esta ponderación se traduce en una variable que será incorporada en la determinación de la respuesta sancionatoria de la SMA, pudiendo aplicarse sanciones más o menos intensas dependiendo de la importancia del daño o peligro evidenciado.

323° Conforme a lo anterior, para determinar si existe un daño o riesgo, a continuación, se evaluará si en el presente procedimiento los antecedentes permiten concluir la existencia de una afectación o peligro, y luego si existió una ruta de exposición a dicho peligro para cada cargo imputado.

324° Sobre el particular, el titular sostiene que la FDC no fundamentó el eventual daño que podría haberse generado a partir del cargo N°1, tampoco ha acreditado un peligro o inminencia de daño, por lo cual, se debe descartar esta circunstancia. En este sentido, respecto del **eventual daño**, la empresa aduce que, al no haberse aplicado metodologías orientadas a acreditar técnicamente alteraciones al humedal, tales como estudios, modelaciones y proyecciones, debe descartarse su generación. Agrega que, la utilización de imágenes satelitales, fotografías referenciales e información contenida en portales resulta

¹³⁴ Ambos conceptos se encuentran definidos en la “Guía de Evaluación de Impacto Ambiental del Riesgo para la Salud de la Población” de la Dirección Ejecutiva del SEA, p.22, disponible en línea: <https://www.sea.gob.cl/sites/default/files/imce/archivos/2023/03/08/Guia.pdf> [última visita: 13 de diciembre de 2024].



insuficiente para tal fin. Por su parte, respecto del **peligro ocasionado**, el titular argumenta que esto depende de la magnitud del riesgo acreditado en el caso concreto. Afirma que, en la FDC no se sustenta, en particular, siquiera someramente, cuáles son los riesgos comprometidos y su posibilidad de ocurrencia, careciendo de fundamentación, ya que solo contiene una breve descripción y valoración del peligro, aunque en abstracto.

325° En relación con lo alegado por la empresa, resulta necesario reiterar que la FDC corresponde a un acto de carácter preliminar, de manera que su desarrollo no se sujeta a las mismas exigencias que el acto administrativo terminal del procedimiento. Lo anterior ha sido expresamente reconocido por el Tercer Tribunal Ambiental, al determinar respecto del contenido de la FDC que, en dicho acto “[...] *no se exige que se encuentren agotados todos los aspectos que luego serán cubiertos por la sanción. En efecto, no es necesario que la descripción de los efectos del incumplimiento sea del todo precisa y exacta al momento de los cargos, siendo solamente necesario el cumplimiento de un estándar mínimo que permita la posibilidad de defensa*”¹³⁵ (énfasis agregado).

326° Teniendo presente lo anterior, cabe mencionar que en la FDC esta SMA describió una serie de afectaciones ocasionadas al medio ambiente producto de las obras materiales ejecutadas. Así, en el considerando 65° de la FDC se describieron las alteraciones físicas ocasionadas al humedal existente en el área intervenida, incluyendo la extracción de capa vegetal hidrófita que sirve de refugio a fauna silvestre; el detrimento de los servicios ecosistémicos del humedal; la afectación negativa de los flujos ecosistémicos del humedal. A su vez, en el considerando 67° de la FDC, se identificaron una serie de efectos ambientales generados sobre el área intervenida, referidos a corta y eliminación de comunidades vegetales a través del uso de maquinaria pesada; alteración de las propiedades físicas y biológicas del suelo; disminución en los procesos de recarga de acuíferos subsuperficiales y subterráneos; disminución de la capacidad de carga para sustento de biodiversidad y en definitiva, una fragmentación del ecosistema disminuyendo su capacidad de resiliencia.

327° Lo anterior, permitió a Inmobiliaria Rossan tomar conocimiento acerca de los aspectos fácticos asociados a los efectos identificados por esta SMA respecto de la infracción imputada y, a partir de ello, ejercer oportunamente su derecho a defensa, pudiendo aportar elementos probatorios tendientes a desvirtuar las afectaciones descritas en la FDC, lo que no fue realizado por el titular. Por ende, contrario a lo aducido por la empresa, se estima que la FDC contiene una descripción de afectaciones al medio ambiente que permite satisfacer el estándar de desarrollo exigible a dicha resolución, al haberse identificado una serie de efectos atribuibles al hecho infraccional detectado, en base a los antecedentes disponibles a esa fecha. Lo anterior, sin perjuicio de que el análisis más detallado respecto de la generación de efectos sobre los componentes ambientales debe ser desarrollado al término del procedimiento sancionatorio, contando con la totalidad de antecedentes que permitan confirmar los efectos generados y evaluar su entidad en el caso concreto.

328° Por otra parte, respecto de la falta de descripción de un peligro concreto alegada por el titular en sus descargos, cabe relevar que las Bases Metodológicas establecen que la circunstancia del artículo 40 a) de la LOSMA procede frente a las hipótesis de generación de daño o peligro, pudiendo concurrir ambas o cualquiera de ellas por sí

¹³⁵ Sentencia Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, de 6 de febrero de 2025, Rol R-27-2020, considerando 79°.



sola¹³⁶. De este modo, habiéndose determinado que el cargo N°1 generó efectos negativos sobre el medio ambiente, según se detalló al analizar la clasificación de gravedad del cargo N° 1, es posible concluir que los riesgos inherentes a la infracción cometida se han materializado en un daño concreto al medio ambiente, siendo necesario ponderar su importancia en el caso concreto.

329° En relación con lo anterior, en este dictamen se ha hecho referencia latamente a los efectos negativos generados con ocasión de la infracción, especialmente, al evaluar la concurrencia de los impactos significativos del literal b) del artículo 11 de la Ley N°19.300, producto de las actividades del proyecto al margen del SEIA. Sin embargo, según se indicó, aquel análisis tuvo por fin determinar la gravedad de la infracción en cuestión y, en consecuencia, los tipos y rangos de la sanción aplicable.

330° Es por ello que, en esta sección corresponderá volver sobre dichos efectos negativos, aludiendo a su importancia, entendida esta como la **“magnitud, entidad o extensión”** de los mismos, con el fin de poder determinar la sanción específica a ser aplicada en el caso concreto, dentro del rango que corresponde a las infracciones gravísimas.

331° Así, tal como ha sido descrito de manera acabada en el acápite de clasificación de gravedad, la infracción cometida por el titular ha causado los efectos, características y circunstancias del literal b) del artículo 11 de la Ley N°19.300, toda vez que: (i) las actividades de escarpe y despeje de vegetación ejecutadas sobre una superficie con vegetación hidrófila al interior de un ecosistema de humedal, abarcando más de 12 hectáreas de terreno, conllevaron la pérdida de individuos o ejemplares de una población, generando una fragmentación y modificación de las condiciones ambientales del ecosistema; (ii) la pérdida de ejemplares de flora y vegetación en el área intervenida, generó la alteración y pérdida de hábitat y ejemplares de fauna terrestre silvestre en humedales y; (iii) las obras ejecutadas ocasionaron una alteración de la hidrología superficial mediante el desvío de cauces y compactación del sustrato producto de las maquinarias.

332° En este sentido, la importancia de los efectos negativos provocados por la infracción, esto es, su magnitud, entidad y extensión, han sido latamente desarrollados en el capítulo precedente, asociado a la clasificación de las infracciones, motivo por el cual, respecto a esta afectación, nos remitiremos a los argumentos allí indicados. A partir de dichos antecedentes, es que se estima que ha existido una **afectación al medio ambiente de alta entidad**.

333° Esta reiteración de los argumentos, en ningún caso implica una doble ponderación por parte de esta Superintendencia, puesto que, los objetivos de los artículos 36 y 40 de la LOSMA son distintos. Al respecto, las Bases Metodológicas indican que *“la consideración de elementos comunes tanto para la clasificación de la infracción como para la determinación de la sanción específica a aplicar por la misma no implica una doble ponderación de dichos elementos, ya que los artículos 36 y 40 operan en diferentes etapas y con fines distintos, resultando ser complementarios en el contexto de la LOSMA”*.

¹³⁶ Bases Metodológicas para la Determinación de Sanciones Ambientales (2018), p. 33



334° Ello ha sido confirmado por el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, el que ha señalado que *“los artículos 36 y 40 de la LOSMA, que contienen los elementos para clasificar y determinar la sanción definitiva y específica de una infracción, se relacionan entre ellos en forma complementaria, como parte de un proceso por etapas. Por este motivo, en principio, no se puede presentar una transgresión al non bis in ídem entre los distintos requisitos contenidos en los literales del artículo 36 y las circunstancias del artículo 40, ya que la etapa en que operan y su finalidad será siempre distinta, a saber: clasificar la infracción y determinar su sanción específica, respectivamente”*¹³⁷.

335° De este modo, el hecho de que en el capítulo de clasificación de las infracciones se hayan utilizado ciertos argumentos para determinar los tipos y rangos de la sanción aplicable al cargo, no significa que dichos argumentos no sean válidos para la determinación de la sanción específica.

336° Por su parte, ya revisadas las afectaciones provocadas por la presente infracción, corresponde analizar si la misma ha ocasionado un peligro al medio ambiente, distinto a la afectación ya expuesta, o a la salud de las personas y a su calidad de vida, a partir de la ejecución del proyecto sin ingresar al SEIA.

337° Al respecto, de los antecedentes que constan en este procedimiento sancionatorio, las actividades de acondicionamiento de terreno e intervención de cauce ejecutadas no conllevaron emisiones atmosféricas considerables de contaminantes, distintas a las propias de un uso de maquinaria normal. Por otro lado, no se tienen antecedentes de denuncias por ruidos producto de las obras que pudiera incidir en la salud de las personas o en su calidad de vida.

338° De este modo, conforme al mérito del procedimiento, es posible indicar que no constan antecedentes en el expediente que permitan afirmar que ha existido una afectación o riesgo a la salud de las personas, por lo que esta circunstancia será descartada en este dictamen. Sin embargo, debido a que, si se constató un menoscabo o afectación significativa sobre los componentes flora y fauna, así como efectos adversos sobre el suelo y el componente hídrico del humedal, la presente circunstancia será considerada en función de una **afectación al medio ambiente de carácter alto**.

b) *Número de personas cuya salud pudo afectarse (artículo 40, letra b), de la LOSMA)*

339° Al igual que la circunstancia de la letra a) de la LOSMA, esta circunstancia se vincula a los efectos ocasionados por la infracción cometida. Su concurrencia, está determinada por la existencia de un número de personas cuya salud pudo haber sido afectada, debido a un riesgo que se haya ocasionado por la o las infracciones cometidas. Ahora bien, mientras en la letra a) se pondera la importancia del peligro concreto -riesgo- ocasionado por la infracción, la circunstancia de la letra b) de la LOSMA introduce un criterio numérico de

¹³⁷ Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, Rol N°51-2014, C°114.



ponderación, que recae exclusivamente sobre la cantidad de personas que podrían haber sido afectadas en base al riesgo que se haya determinado en función de la ponderación de la letra a).

340° Por otra parte, esta circunstancia, al utilizar la fórmula verbal “pudo afectarse”, incluye a la afectación grave, el riesgo significativo y, finalmente, el riesgo que no es significativo para la salud de la población. De esta manera, se aplica tanto para afectaciones inminentes, afectaciones actuales a la salud, enfermedades crónicas y también la generación de condiciones de riesgo, circunstancia que permite evaluar no sólo el mínimo de personas cuya salud se vio afectada de manera cierta, sino también el número de potenciales afectados.

341° Al respecto, en su escrito de descargos Inmobiliaria Rossan señala que esta circunstancia debe ser totalmente descartada, argumentando que “[...] en la propia formulación de cargos nada se señala respecto de un eventual daño en la salud de las personas, ni siquiera plantea la hipótesis de un peligro en este sentido”. A lo anterior, agrega que “[...] el fiscal instructor sólo se enfoca en una posible afectación de componentes ecosistémicos propios de los humedales —sin que se acompañe prueba en concreto alguna— sin vincularlo, en sentido alguno, con la salud de las personas. Lo anterior obedece a que la causal del artículo 10 de la Ley N° 19.300 en nada dice relación con una afectación que repercuta directamente en la salud de un número determinado de personas, como tampoco su puesta en peligro [...]”¹³⁸.

342° En relación con lo señalado por el titular y atendido que, en relación con la circunstancia del literal a) del artículo 40 de la LOSMA, no se ha identificado una afectación o peligro asociado a la salud de la población, no procede ponderar el literal b) respecto a éstas.

343° De este modo, se hace presente que **esta circunstancia no será analizada con relación al cargo configurado**, toda vez que, según se detalló en la sección precedente, no se ha configurado un daño o peligro a la salud de la población.

c) *Importancia de la vulneración al sistema jurídico de protección ambiental (artículo 40, letra i), de la LOSMA)*

344° La importancia de la vulneración al sistema jurídico de protección ambiental es una circunstancia que permite valorar la relevancia que un determinado incumplimiento ha significado para el sistema regulatorio ambiental, más allá de los efectos que la infracción ha podido generar. La valoración de esta circunstancia permite que la sanción cumpla adecuadamente su fin preventivo, y que se adecúe al principio de proporcionalidad entre la infracción y la sanción.

345° Cada infracción cometida afecta la efectividad del sistema jurídico de protección ambiental, pero esta consecuencia negativa no tendrá siempre la misma seriedad, sino que dependerá de la norma específica que se ha incumplido, así como la manera en que ha sido incumplida. Al ponderar la importancia de la vulneración al sistema jurídico de protección ambiental, se deben considerar aspectos tales como: el tipo de norma

¹³⁸ Descargos Inmobiliaria Rossan Ltda., p. 64.



infringida, su rol dentro del esquema regulatorio ambiental, su objetivo ambiental y las características propias del incumplimiento que se ha cometido a la norma.

346° Dado que se trata de una circunstancia que se refiere a la importancia de la norma infringida y las características de su incumplimiento, concurre necesariamente en todos los casos en los cuales la infracción es configurada. Aquello, se diferencia de las circunstancias que se relacionan con los efectos de la infracción, las que pueden concurrir o no, dependiendo de las características del caso. En razón de lo anterior, se analizará la importancia de las normas infringidas, asociadas al cargo configurado, para luego determinar las características de los incumplimientos específicos, con el objeto de determinar la importancia de la vulneración al sistema jurídico de protección ambiental respecto de cada uno.

347° En el presente caso, se configuró el cargo N° 1, correspondiente a un hecho constitutivo de infracción conforme a lo establecido en el art. 35 letra b) de la LOSMA, referido a la ejecución de obras de excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación e intervención de cauces susceptibles de causar una afectación física un ecosistema con características de humedal sin contar con RCA para ello. En consecuencia, la infracción se traduce en una **elusión de ingreso al SEIA**, al ejecutar obras y actividades que cumplen con la tipología de ingreso al SEIA definida en el artículo 10 letra s) de la Ley N° 19.300. Aquello, viene a mermar una de las instancias jurídicas de protección ambiental más importantes, constituida *“respecto de la actividad económica de los ciudadanos donde ejerce su más poderosa influencia, precisamente porque viene a regular, asegurar y a la vez, limitar la libertad en materia económica”*¹³⁹, incumpléndose de paso la normativa ambiental vigente.

348° En efecto, el SEIA se funda en el principio preventivo, manifestado precisamente en la evaluación ambiental de actividades y proyectos, previos a su implementación, en miras a cumplir, entre otros objetivos, el de evitar impactos ambientales previsibles asociados a la ejecución de una actividad, así como también abordar aquellos potenciales efectos negativos que habrían de originarse y que, necesariamente deben ser debidamente manejados, para efectos de su mitigación, reparación y compensación. Dicho lo anterior, el principio preventivo alcanza mayor fuerza en los instrumentos de evaluación ambiental -Declaración de Impacto Ambiental y Estudio de Impacto Ambiental-, por cuanto su contenido determina la existencia o no de impactos ambientales y su significancia.

349° Conforme a lo indicado, el SEIA asegura que cierto tipo de proyectos solo puedan ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de la forma que se regula en la Ley N° 19.300. Esto, permite que la administración y la propia población puedan contar con información previa sobre los posibles efectos del proyecto sobre el medio ambiente.

350° En consecuencia, al ejecutar un proyecto sin haber obtenido una RCA favorable, se pierde la instancia determinada por el ordenamiento jurídico para evaluar y confirmar que el proyecto cumple con todos los requisitos legales y reglamentarios para la evaluación ambiental, además de establecer condiciones o exigencias ambientales para ejecutarlo. Se trata, por ende, de la ejecución de un proyecto sin contar con un

¹³⁹ BERMÚDEZ, J. Fundamentos de Derecho Ambiental (2014), Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2a Edición, p.263.



instrumento de alta importancia para el sistema regulatorio ambiental chileno, lo cual se ve representado en las exigencias contenidas en los arts. 8 y 24 de la Ley N° 19.300.

351° De este modo, la elusión y la ejecución de un proyecto sin RCA favorable, es una infracción que atenta contra uno de los principios centrales que informan la Ley N° 19.300, como lo es el principio preventivo, ya que, al no aportar la información requerida, se desconocen completamente los alcances del proyecto y/o actividad ejecutada y se imposibilita la adopción de medidas previas al inicio de la ejecución de dicho proyecto y/o actividad, en orden a contener los posibles efectos adversos que genere.

352° Con todo, es relevante hacer presente que, el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10 letra s) de la Ley N° 19.300 es esencialmente relevante para el análisis de la vulneración al sistema jurídico de protección ambiental, puesto que, dice relación con un elemento de especial protección en el ordenamiento jurídico chileno, el cual fue robustamente resguardo con la dictación de la Ley N° 21.202 y su Reglamento, los cuales tienen por finalidad conservar y preservar los ecosistemas de humedales insertos en el área urbana. Lo anterior, en virtud de la gran relevancia que tienen en las ciudades como agentes para mitigar el cambio climático, mantener el equilibrio ecológico, proteger la biodiversidad, controlar inundaciones, aportar espacios de recreación, entre otros¹⁴⁰.

353° En dicho contexto, se inserta la tipología de ingreso dispuesta en el artículo 10 letra s) de la Ley N° 19.300 según el cual se deben evaluar ambientalmente aquellas obras o actividades susceptibles de causar 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 de forma previa a su ejecución, puesto que, en caso contrario, existe un gran riesgo de que las características ecológicas, funcionamiento, sustentabilidad y biodiversidad que albergan estos cuerpos de agua, se vean afectadas de manera incluso irreversible.

354° Todo lo anterior, debe ser aunado a las características propias del incumplimiento imputado y configurado respecto de Inmobiliaria Rossan Ltda., debido a que, como se desarrolló latamente en este dictamen, el actuar de la empresa refleja una clara falta de diligencia en la protección de humedales que se emplazan en su proyecto o cercanos a éste. Ello, por cuanto se ha comprobado que el titular pudo y debió saber que en sus predios existían superficies con características de humedal y que, por tanto, dada la envergadura y emplazamiento de las obras ejecutadas, estas eran susceptibles de afectar dicho ecosistema. En concreto, a partir de la información proporcionada por el titular, y de los antecedentes recabados en el presente procedimiento sancionatorio, puede sostenerse con total propiedad que Inmobiliaria Rossan Ltda. vulneró el sistema de protección ambiental vigente, dado que teniendo pleno conocimiento acerca de la existencia de un humedal en sus terrenos y el valor ambiental que presentan dichos ecosistemas, ejecutó obras susceptibles de afectarlos sin someter a evaluación ambiental su actividad.

¹⁴⁰ Al respecto, se ha pronunciado la Corte Suprema, Rol N° 42.687-20211, N° 21970-2021 y N° 129.273- 2020.



355° Por todo lo anterior, es que la infracción de elusión constatada y acreditada en el presente procedimiento sancionatorio ha implicado una **vulneración al sistema jurídico de protección ambiental de carácter alto.**

B.2. Factores de incremento

356° A continuación, se ponderarán aquellos factores que pueden aumentar el componente de afectación, y cuya concurrencia se podido determinar en la especie.

a) *Intencionalidad en la comisión de la infracción (artículo 40 letra d) de la LOSMA)*

357° Este literal del artículo 40 es utilizado como un factor de incremento en la modulación para la determinación de la sanción concreta. En efecto, a diferencia de como ocurre en la legislación penal, donde la regla general es que se requiere dolo para la configuración del tipo, la LOSMA, aplicando los criterios asentados en el Derecho Administrativo Sancionador¹⁴¹, no exige, la concurrencia de intencionalidad o de un elemento subjetivo para configurar la infracción administrativa, más allá de la culpa infraccional¹⁴². Por tanto, una vez configurada la infracción, la intencionalidad permite ajustar la sanción específica a ser aplicada, en concordancia con el principio de culpabilidad.

358° La intencionalidad se verificará cuando el infractor comete dolosamente el hecho infraccional¹⁴³. La concurrencia de intencionalidad implicará que el reproche de la conducta es mayor, lo cual justifica que esta circunstancia opere como un factor de incremento de la sanción. Por el contrario, cuando la infracción fue cometida solo a título culposo o negligente, esta circunstancia no será considerada¹⁴⁴.

359° Ahora bien, en relación con la intencionalidad como circunstancia establecida en el artículo 40, letra d), de la LOSMA, el criterio sostenido por esta Superintendencia ha establecido que, para efectos de determinar su concurrencia en el caso particular, el sujeto infractor debe tener conocimiento de la obligación contenida en la norma, la conducta infraccional y alcances jurídicos de la misma, dicho criterio ha sido confirmado por parte de los Tribunales Ambientales¹⁴⁵. De este modo, **habrá intencionalidad cuando pueda imputarse al sujeto un conocimiento preciso de sus obligaciones, de la conducta**

¹⁴¹ Al respecto, la doctrina española se ha pronunciado, señalando que "En el Código Penal la regla es la exigencia de dolo de tal manera que sólo en supuestos excepcionales y además tasados, pueden cometerse delitos por mera imprudencia (art. 12). En el Derecho Administrativo Sancionador la situación es completamente distinta puesto que por regla basta la imprudencia para que se entienda cometida la infracción y, salvo advertencia legal expresa en contrario, no es exigible el dolo que, de otra suerte, caso de haberse únicamente opera como elemento de graduación (agravante) de la sanción". En NIETO, Alejandro, "Derecho Administrativo Sancionador". 4ª Edición. Ed. Tecnos, 2008, p. 391.

¹⁴² Corte Suprema, Sentencias Rol N° 24.262-2014, 24.245-2014 y 24.233-2014, todas de fecha 19 de mayo de 2015.

¹⁴³ Corte Suprema Rol 10.535-2011, de fecha 28 de noviembre de 2011; Rol 783-2013, de fecha 8 de abril de 2013; Rol 6.929-2015, de fecha 2 de junio de 2015; y sentencia del Caso Central Renca.

¹⁴⁴ Corte Suprema, Rol 25.931-2014, de fecha 4 de junio de 2015.

¹⁴⁵ Tal como establece el considerando 12º, de la sentencia Rol C N°005-2015, de 8 de septiembre de 2015, del Ilustre Tribunal Ambiental de Santiago. VÉASE EN: <https://www.tribunalambiental.cl/wp-content/uploads/2015/06/C-05-2015-08-09-2015-Sentencia.pdf>



que realiza en contravención a estas, y de la antijuridicidad asociada a dicha contravención, lo que es asimilable al dolo eventual, en el que se asumen las consecuencias probables de la actuación¹⁴⁶.

360° Para ello, esta Superintendencia ha indicado que se considera como parámetro las características particulares del sujeto infractor, dentro de los cuales se encuentran los “**sujetos calificados**” que, de acuerdo con lo establecido en las Bases Metodológicas, son aquellos que desarrollan su actividad a partir de una amplia experiencia en su giro específico, con conocimiento de las exigencias inherentes que en materia de cumplimiento de estándares medioambiental les exige nuestra legislación. Normalmente, este tipo de regulados dispondrá de una organización sofisticada, la cual les permitirá afrontar de manera especializada, idónea y oportuna su operación y eventuales contingencias y, es por ello, que se espera que tengan un mayor conocimiento de las obligaciones a las que están sujetos, entendido que se encuentren en una mejor posición para evitar infracciones a la normativa ambiental.

361° De esta forma, teniendo en cuenta que los sujetos se encuentran en una especial posición de obediencia respecto a determinados estándares estrictos de diligencia, debido a los bienes jurídicos que protege la legislación administrativa ambiental, a continuación, se examinará si se configura la intencionalidad para la infracción, por medio de otros indicios o pruebas circunstanciales que puedan dar cuenta de un actuar doloso.

362° En relación con esta circunstancia, Inmobiliaria Rossan Ltda. sostiene en sus descargos que, es posible descartar un actuar doloso, puesto que a partir del expediente administrativo y lo consignado en la FDC, no constan antecedentes que permitan afirmar la existencia de una intención positiva de Rossan de infringir la normativa, por lo cual la sanción no puede ser agravada por esta circunstancia. La empresa agrega que, el presupuesto esencial para considerar que hubo elusión al SEIA dice relación, exclusivamente, con la existencia de un humedal en los predios intervenidos, lo que fue descartado por el 3TA en sentencia Rol R-10-2022, por lo cual no puede sostenerse que existió ánimo por parte del titular de infringir una norma cuya premisa fue descartada por la jurisprudencia ambiental, atendida la imposibilidad de la autoridad ambiental en cuanto a acreditar la existencia y delimitación de un humedal. En la misma línea, argumenta que el contexto en que se ejecutaron las obras está condicionado por la decisión del 3TA de invalidar la declaratoria del humedal y, releva que, estas solo fueron realizadas después de adquirir firmeza la sentencia del 3TA, lo que da cuenta de un obrar de buena fe.

363° Sumado a lo anterior, el titular señala que, no se verifican antecedentes que hagan presumir una voluntad deliberada de desconocer las normas de naturaleza ambiental, y que siempre ha tenido la voluntad explícita de someterse a los procedimientos regulares que implican presentar solicitudes ante organismos sectoriales, lo que resulta determinante para descartar el dolo. Finalmente, la empresa destaca que una vez decretada la medida provisional de detención de obras por esta SMA, se ajustó a lo ordenado paralizando las obras de intervención, hasta el esclarecimiento de los hechos.

364° Frente estos argumentos, y en base a los antecedentes revisados a propósito de la configuración del cargo N°1, este Fiscal Instructor estima que Inmobiliaria Rossan Ltda. estaba en conocimiento de que las obras de excavación, remoción de

¹⁴⁶ Hunter, Iván (2024). Derecho ambiental chileno, Tomo II, Régimen sancionatorio y de incentivos al cumplimiento, protección de la biodiversidad y áreas protegidas, y delitos ambientales, Der Ediciones, p. 56.



suelo, escarpe y despeje de vegetación e intervención de cauces ejecutadas, representaban una susceptibilidad de afectación para el ecosistema de humedal existente en sus predios, en los términos que dispone la letra s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, no obstante lo anterior, el titular decidió desarrollar dichas obras sin contemplar la necesidad de ingresar a evaluación ambiental, amparándose en la invalidación de la declaratoria del humedal Valle Volcanes por parte del 3TA y, por ende, en la ausencia de un acto vigente de reconocimiento oficial del ecosistema intervenido.

365° En este sentido, corresponde reiterar que a la fecha de inicio de ejecución material de las obras —Junio 2024—, ya se encontraba vigente la Ley N° 21.202 y su Reglamento, cuyo objeto es la protección de los humedales urbanos, por tanto, es manifiesto que el titular tenía conocimiento de la normativa aplicable a aquellas superficies con características de humedal en cuanto se trata de una legislación que claramente incide en el giro inmobiliario de la empresa. Dicha conclusión, se torna aún más evidente si se tiene en consideración que, con fecha 10 de marzo de 2022, Inmobiliaria Rossan Ltda. interpuso reclamación del artículo 3, inciso 3, de la Ley N° 21.202, en contra de la Res. Ex. N° 1.408/2021 del MMA, que dispuso reconocer como humedal urbano al humedal Valle Volcanes, originando la causa judicial R-19-2022, cuyo término se produjo mediante sentencia del 3TA de fecha 30 de mayo de 2024, a través de la cual se dejó sin efecto la declaratoria del humedal.

366° Ahora bien, con respecto a la sentencia del 3TA, aun cuando lo resuelto en dicho fallo es invocado por el titular como argumento para descartar la intencionalidad en la comisión de la infracción, según se razonó al analizar la configuración del cargo N°1, la sentencia del 3TA no descartó la existencia de un humedal en el área intervenida, si no que estableció que el MMA incurrió en deficiencias metodológicas en la constatación de los criterios de delimitación de humedales y en ciertos vicios de publicidad en el procedimiento, que conllevaron la invalidación del acto impugnado. Es más, **el Tribunal en su sentencia determinó que en el sector Valle Volcanes existen uno o más humedales, según se pudo concluir a partir del análisis de los antecedentes técnicos acompañados por las partes en sede judicial**, incluyendo aquellos que han sido analizados en el presente dictamen. De este modo, dado que en su sentencia el 3TA no se refirió específicamente a las características materiales del área intervenida por Inmobiliaria Rossan —ya sea para confirmar o descartar la existencia de un humedal en la zona—, corresponde desestimar lo argumentando por la empresa respecto al alcance del fallo, considerando además que la invalidación de la declaratoria por deficiencias formales, si bien conlleva la necesidad de efectuar una nueva revisión de los antecedentes por la autoridad administrativa, en ningún caso implica dejar desprovisto de protección a los terrenos susceptibles de ser caracterizados materialmente como humedal.

367° Precisado lo anterior, a partir de los antecedentes proporcionados por el titular y la información recabada en el proceso indagatorio desarrollado en el presente procedimiento sancionatorio, es posible afirmar que Inmobiliaria Rossan Ltda. tenía pleno conocimiento respecto de una serie de antecedentes que daban cuenta de que el área intervenida reunía elementos propios de un ecosistema de humedal previo a ejecutar las obras, configurándose el elemento de intencionalidad en la conducta infraccional.

368° En efecto, en el marco de la tramitación de procedimientos administrativos y judiciales, Inmobiliaria Rossan tomó conocimiento de informes técnicos de caracterización de los predios intervenidos, que daban cuenta de la concurrencia de elementos propios de ecosistemas de humedal en los lotes 3-A; 3-E; 3-G; 3-H; 3-I; 3-J y Lote A. En



tal sentido, a través del Informe Agronómico para ZEUC-1, de fecha 27 de diciembre de 2021, se determinó que dichos lotes presentaban **suelos tipo Ñadi**, de la serie Alerce (AL), con características de Clase de uso VI, y evidenciaban problemas de anegamiento debido al *Hardpan* característico de ese tipo de suelo. A su vez, al describir la composición botánica de los predios, en el informe se determinó que la vegetación se encontraba **representada principalmente por especies de vegetación hidrófila**, tales como junquillo (*Juncus procerus*); costilla de vaca (*Blechnum chilense*), yerba loza (*Gleichenia littoralis*), todo lo cual era de conocimiento de la empresa previo a la ejecución de las obras.

369° Adicionalmente, en el marco de la causa judicial Rol R-19-2022 seguida ante el 3TA, la propia empresa acompañó el Informe Técnico “Sector Valle Volcanes, Región de Los Lagos para Inmobiliaria Rossan Ltda.”, de febrero 2022, elaborado por la consultora Eccoprime SpA., en el cual se reitera la presencia de **suelos tipo Ñadi** en los predios de Inmobiliaria Rossan Ltda., indicando que esa clase de terrenos corresponden a un tipo de humedal característico de la depresión intermedia del centro sur de Chile.

370° Además del conocimiento documentado que poseía la empresa respecto de la concurrencia de criterios de delimitación de humedales al interior de sus predios, corresponde relevar que previo a la ejecución de las obras, el terreno intervenido por la empresa se encontraba catastrado como humedal en el INH, a través del polígono identificado con el OBJECTID N° 662981 y código AUX-932. A su vez, una sección del área intervenida del Lote A (coordenadas 676.334E, 5.408.132N), se encontraba asignada en el PRC de Puerto Montt como zona de cauce natural (CN), circunstancia que debió ser considerada por la empresa —al menos— como un antecedente acerca de la concurrencia de elementos propios de humedal en sus predios.

371° A todo lo anteriormente expuesto, se suma la existencia de pronunciamientos expresos de autoridades que sugerían que en los lotes intervenidos por el titular concurrían elementos característicos de humedales y que, por ende, obras de intervención tales como despejes de vegetación hidrófita o intervenciones de cauce, al ser susceptibles de afectar componentes de humedales, requerían ser sometidas a evaluación ambiental previo a su ejecución.

372° En tal sentido, en el marco de la consulta de pertinencia de ingreso presentada por la empresa respecto de obras de modificación de cauces que abarcaban parte del sector intervenido (Lote A), mediante la Res. Ex. N° 202210101218 de fecha 12 de diciembre de 2022, el SEA de la Región de los Lagos determinó que las obras de limpieza de vegetación, descarga y alteración de cauce ocasionarían, 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, configurándose la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. De este modo, considerando que las obras que fueron desarrolladas por el titular son asimilables a aquellas que fueron consideradas por el SEA como susceptibles de afectar físicamente a los componentes de humedales identificados en los predios de propiedad del titular, en un actuar diligente, la empresa debió considerar dicho análisis y pronunciamiento previo a desarrollar su actividad.

373° A lo anterior, cabe agregar que, una vez que Inmobiliaria Rossan inició la ejecución de las obras en sus terrenos, la Dirección de Obras



Municipales de Puerto Montt emitió la “Orden de Paralización N° 001”¹⁴⁷, de fecha 19 de junio de 2024, ordenando al titular la paralización inmediata de dichas obras, atendido que estas no contaban con los estudios y permisos correspondientes, pudiendo significar una alteración física o química de las áreas de humedales existentes en el sector”. Sin perjuicio de aquello, el titular continuó desarrollando las obras de acondicionamiento de terreno en sus predios, extendiendo la superficie intervenida y agravando los efectos adversos ocasionados sobre los componentes vegetación, fauna y suelos hídricos del humedal.

374° De este modo, si bien la empresa sostuvo en sus descargos que siempre ha manifestado la voluntad de someterse a los procedimientos regulares, dicha aseveración no se condice con su actuar en la especie, al haber obviado las consideraciones expuestas por el SEA Los Lagos al resolver la consulta de pertinencia de ingreso, y posteriormente, haber desacatado la orden de paralización de obras emitida por la DOM de Puerto Montt, a pesar de haber sido advertida por dicha autoridad la necesidad de contar con las autorizaciones ambientales necesarias para ejecutar obras de excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación e intervención de cauces sobre el ecosistema de humedal existente en sus predios.

375° Por último, en relación con esta circunstancia, corresponde ponderar especialmente la amplia experiencia que posee Inmobiliaria Rossan Ltda. en el ámbito de la tramitación de permisos y gestión de activos inmobiliarios, lo que incluye la asesoría y tramitación de permisos sectoriales para el desarrollo de proyectos de urbanización o inmobiliarios, según fue expuesto por el titular en su escrito de descargos¹⁴⁸.

376° Lo anterior resulta del todo relevante, puesto que la experiencia que posee el titular en el rubro inmobiliario le otorga un perfil de “**sujeto calificado**” para estos efectos, siendo posible imputar a la empresa un conocimiento preciso de sus obligaciones, de la conducta realizada en contravención a estas, y de la antijuridicidad asociada a dicha contravención. En este sentido, considerando que el titular ha tramitado diversos permisos sectoriales para el desarrollo de proyectos, de aquello se colige que este cuenta con conocimiento de las exigencias inherentes en materia de cumplimiento de estándares medioambientales que exige nuestra legislación y dispone de las capacidad técnicas para afrontar de manera especializada, idónea y oportuna dichas obligaciones, siendo incomprensible a la luz de las máximas de la experiencia que un sujeto calificado como Inmobiliaria Rossan Ltda., no se haya impuesto acerca de la necesidad de que las obras se sometieran a evaluación ambiental, previo a su desarrollo.

377° En suma, este Fiscal Instructor considera que existen antecedentes suficientes para tener por configurada la intencionalidad requerida para la aplicación del factor de incremento de la sanción al tenor del artículo 40 letra d) de la LOSMA por parte del titular, en relación con la ejecución de las obras y/o actividades en sus predios sin contar con una RCA. Esto, se ve agravado debido a que la empresa posee la calidad de sujeto calificado, dado que cuenta con amplios conocimientos de las obligaciones a las que se encuentra sometido en el marco de su rubro, incluyendo aquellas derivadas de la regulación ambiental vigente, disponiendo

¹⁴⁷ En la misma instancia se cursó a Inmobiliaria Rossan Ltda. citación N° 133512, al Primer Juzgado de Policía Local de Puerto Montt, para audiencia del día 18 de julio de 2024, por infracción al literal s) del artículo 10 de la ley N° 19.300.

¹⁴⁸ Descargos Inmobiliaria Rossan Ltda., p. 4



de las condiciones técnicas que le permiten adoptar decisiones informadas en el desarrollo de sus actividades.

378° De conformidad con lo expuesto, **esta circunstancia será ponderada en la determinación de la sanción final**, como un factor de incremento, para la aplicación de la sanción correspondiente a la Infracción N° 1.

b) *Conducta anterior negativa del infractor (artículo 40, letra e) de la LOSMA)*

379° En el marco de esta circunstancia, se analiza el comportamiento, desempeño o disposición al cumplimiento que el infractor mantuvo en la UF con anterioridad a la ocurrencia de los hechos infraccionales que son objeto del procedimiento sancionatorio. En este sentido, operará como un factor de incremento de la sanción cuando se determine que el infractor ha tenido una conducta anterior negativa, es decir, cuando tiene un historial de incumplimiento en la unidad fiscalizable respectiva.

380° Una vez determinada la procedencia de la circunstancia, se aplica como factor de incremento único para todas las infracciones por las cuales el infractor es sancionado, de forma que la respuesta sancionatoria de cada una de ellas refleja adecuadamente la conducta anterior negativa del infractor.

381° Los criterios que determinan la procedencia de la presente circunstancia, como incremento de la sanción, son los siguientes: (i) La SMA, un organismo sectorial con competencia ambiental o un órgano jurisdiccional sancionó al infractor por la misma exigencia ambiental por la que será sancionado en el procedimiento actual; (ii) La SMA, un organismo sectorial con competencia ambiental o un órgano jurisdiccional sancionó al infractor por exigencias ambientales similares o que involucran el mismo componente ambiental que la infracción por la que se sancionará en el procedimiento sancionatorio actual; y (iii) Un organismo sectorial con competencia ambiental o un órgano jurisdiccional sancionó al infractor por exigencias ambientales distintas o que involucran un componente ambiental diferente de aquel por la cual se sancionará en el procedimiento actual.

382° Para ello, se hace necesario realizar una revisión de los procedimientos sancionatorios incoados en períodos recientes, en el marco del seguimiento de la normativa ambiental y sectorial objeto del cargo del procedimiento, a fin de determinar si se requiere aumentar el componente disuasivo, sancionando con mayor fuerza al infractor que mantiene un historial negativo de cumplimiento.

383° Para tal efecto, mediante Resolución Exenta N° 6/Rol D-151-2024, se solicitó a la empresa, remitir las resoluciones administrativas y/o judiciales por las que se hubiere sancionado a Inmobiliaria Rossan Ltda., en relación con materias ambientales vinculadas a la unidad fiscalizable “Inmobiliaria Rossan Ltda - Humedal Valle Volcanes”, por parte de organismo sectoriales con competencia ambiental (a excepción de esta SMA) y órganos jurisdiccionales, requerimiento que fue contestado mediante carta de 11 de diciembre de 2025.

384° A partir de la información que ha sido proporcionada a la SMA durante la sustanciación del procedimiento sancionatorio, es posible



advertir que la empresa ha sido objeto de sanciones en los siguientes procedimientos judiciales y administrativos vinculados con la unidad fiscalizable, según se advierte de las siguientes resoluciones: (i) Parte Municipal N° 178 del Juzgado de Policía Local de Puerto Montt, de 24 de junio de 2024, emitido en causa Rol 9.196-2024; (ii) Sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Puerto Montt, de fecha 4 de diciembre de 2024, pronunciada en causa Rol Protección N° 1.073-2024; y (iii) Resolución Exenta N° 902 de fecha 28 de abril de 2025, pronunciada por la DGA, que aplica multa a Inmobiliaria Rossan Ltda. y apercibe a modificar obra, con ocasión del procedimiento sancionatorio expedientes FO-1003-174 y FD-1003-298-299-300 y 301.

385° En relación con lo expuesto, luego de haberse efectuado una revisión de los procedimientos administrativos y judiciales previamente reseñados, es posible concluir que las circunstancias de hecho que motivaron el inicio de dichos procedimientos presentan identidad sustancial con aquellas que son objeto del presente procedimiento sancionatorio, **sin que en ellos se comprenda alguna infracción que haya sido cometida con anterioridad al hecho infraccional imputado por esta Superintendencia**. Por tanto, dado que no se cumple con el requisito de temporalidad exigido para la aplicación de la circunstancia prevista en la letra e) del artículo 40 de la LOSMA, **esta no será considerada como un factor que incremente la sanción específica aplicable al cargo imputado**.

c) *Falta de cooperación (artículo 40 letra i) de la LOSMA)*

386° Esta circunstancia evalúa si el infractor ha realizado acciones que han dificultado el esclarecimiento de los hechos imputados, sus circunstancias o sus efectos, así como también la ponderación de otras circunstancias del artículo 40 de la LOSMA.

387° La falta de cooperación opera como un factor de incremento de la sanción a aplicar en el marco de la letra i) del artículo 40 de la LOSMA. Su análisis implica ponderar si el infractor ha tenido un comportamiento o conducta que va más allá del legítimo uso de los medios de defensa que le concede la ley. Algunas de las conductas que se consideran para valorar esta circunstancia son las siguientes: (i) el infractor no ha respondido un requerimiento o solicitud de información; (ii) el infractor ha proveído información incompleta, confusa, contradictoria, sobreabundante o manifiestamente errónea, ya sea presentada voluntariamente, en respuesta a un requerimiento o solicitud de información, o en el marco de una diligencia probatoria; (iii) el infractor no ha prestado facilidades o ha obstaculizado el desarrollo de una diligencia; y (iv) el infractor ha realizado acciones impertinentes o manifiestamente dilatorias.

388° A este respecto, no constan antecedentes que permitan sostener la concurrencia de esta circunstancia, por lo que, **no será considerada como un factor de incremento de la sanción** asociada a la infracción.

d) *Incumplimiento de medidas provisionales procedimentales ordenadas por la SMA (Artículo 40, letra i) de la LOSMA)*

389° De acuerdo a la letra i) del artículo 40 de la LOSMA, en cada caso particular, esta Superintendencia podrá incluir otros criterios que, a juicio



fundado, se estimen relevantes para la determinación de la sanción en el caso específico. En vista de lo anterior, esta circunstancia evalúa si el infractor ha dado cumplimiento a las medidas provisionales ordenadas por esta Superintendencia, las cuales se erigen como medidas cautelares dirigidas a frenar efectos inminentes sobre el medio ambiente o a la salud de las personas que los incumplimientos a la normativa ambiental generen.

390° A continuación, se considera para valorar la presente circunstancia, en primer lugar la oportunidad en el cumplimiento de las medidas provisionales ordenadas por la SMA en cuanto a las gestiones previas, ejecución y reporte de estas; en segundo lugar, la idoneidad de la materialidad de las medidas y/o acciones contempladas para el efecto; y, en tercer lugar, la eficacia de las medidas adoptadas por la titular, atendido el mérito de los antecedentes y circunstancias que llevaron a la SMA a ordenar medidas de esta naturaleza de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 48 de la LOSMA y el artículo 32 de la Ley N° 19.880 toda vez que por medio de dicho articulado se permite a esta Superintendencia anticipar y controlar, de forma preventiva y rápida, dichas afectaciones¹⁴⁹.

391° En la especie, tal como señala Resolución Exenta N° 2.127, de 11 de noviembre de 2024, que declara el término del procedimiento administrativo **Rol MP-025-2024**, la SMA fiscalizó el cumplimiento de la medida provisional pre-procedimental de paralización de obras decretada mediante la Res. Ex. N° 1.026/2024, generando el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental IFA DFZ-2024-2113-X-MP, constatando un cumplimiento parcial de lo ordenado. A continuación, se revisarán los incumplimientos detectados y se analizarán para ser ponderados en el marco del presente Dictamen:

- En relación a la medida consistente en “[...] *Detención total de las obras y/o actividades que se encuentra desarrollando en los lotes (rol) 2191-164 (Lote 3-E), 2191-166 (Lote 3-G), 2191-167 (Lote 3-H), 2191-168 (Lote 3-I), 2191-169 (Lote 3-J), 2211-40 (Lote A) y 2191-107, ubicados sobre el Humedal Valle Volcanes, en calle Tronador S/N, comuna de Puerto Montt*”, ordenada a Inmobiliaria Rossan Ltda: El IFA DFZ-2024-2113-X-MP, da cuenta de los resultados de las actividades de inspección ambiental realizadas los días 1, 10 y 19 de julio de 2024, concluyendo que “[...] *se constató la detención total de obras y/o actividades por parte de la Inmobiliaria Rossan Limitada (lo resaltado es nuestro) al interior del Humedal Valle Volcanes, durante la vigencia de la medida pre-procedimental que abarcó desde el 01 hasta el 22 de julio de 2024 [...]*”.
- Luego, el IFA da cuenta del examen de información realizado por DFZ, estableciendo que Inmobiliaria Rossan Ltda. no remitió ningún reporte semanal de cumplimiento a la casilla electrónica oficinadepartes@sma.gob.cl, tal como fue instruido en el Resuelvo II de la Res. Ex. N° 1026 de 28 de junio de 2024”

392° En función de lo señalado, este Fiscal Instructor estima que la medida provisional pre-procedimental ordenada en el marco del procedimiento MP-025-2024 fue **cumplida parcialmente**, ya que si bien se han paralizado

¹⁴⁹ De acuerdo a la ponderación de los siguientes criterios, a señalar: (i) la existencia de un daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas, *periculum in mora*; (ii) la presentación de una solicitud fundada que dé cuenta de la infracción cometida, *fumus boni iuris*; y, (iii) proporcionalidad de las medidas ordenadas, con el propósito de no causar perjuicios de difícil reparación o que violen derechos amparados por la ley.



totalmente las actividades ejecutadas por Inmobiliaria Rossan Ltda. en sus predios, el titular no remitió los reportes semanales requeridos por esta Superintendencia en la Res. Ex. N° 1.026/2024.

393° Por su parte, respecto del procedimiento administrativo **Rol MP-029-2024**, iniciado con la dictación de la Res. Ex. N° 1.175/2024¹⁵⁰, según se da cuenta en la Res. Ex. N° 1.266, de fecha 1 de julio de 2025, que declara el término del procedimiento administrativo, la SMA fiscalizó el cumplimiento de las medidas provisionales procedimentales de paralización de obras, generando los Informes Técnicos de Fiscalización Ambiental DFZ-2024-2201-X-MP, DFZ-2024-2457-X-MP, DFZ-2024-2541-X-MP, DFZ-2024-2653-X-MP y DFZ-2024-2780-X-MP, constatando un cumplimiento parcial de lo ordenado. A continuación, se revisarán los incumplimientos detectados y se analizarán para ser ponderados en el marco del presente Dictamen:

- En relación a la medida consistente en “[...] *Detención total de las obras y/o actividades que se encuentra desarrollando en los lotes (rol) 2191-164 (Lote 3-E), 2191-166 (Lote 3-G), 2191-167 (Lote 3-H), 2191-168 (Lote 3-I), 2191-169 (Lote 3-J), 2211-40 (Lote A) y 2191-107, ubicados sobre el Humedal Valle Volcanes, en calle Tronador S/N, comuna de Puerto Montt*”, ordenada a Inmobiliaria Rossan Ltda: Los Informes de Fiscalización Ambiental DFZ-2024-2201-X-MP, DFZ-2024-2457-X-MP, DFZ-2024-2541-X-MP, DFZ-2024-2653-X-MP y DFZ-2024-2780-X-MP, a partir de las actividades de fiscalización realizadas los días 6 y 14 de agosto; 4 y 11 de septiembre; 1, 3, 9, 17, 23 y 29 de octubre; 7, 15, 20 y 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2024, concluyen que “[...] *se constató la detención total de obras y/o actividades por parte de la Inmobiliaria Rossan Limitada (lo resaltado es nuestro) al interior del Humedal Valle Volcanes, durante la vigencia de la medida provisional [...]*”.
- Por su parte, respecto de la obligación entrega de reportes semanales instruida en las resoluciones que ordenaron las medidas provisionales, los Informes de Fiscalización Ambiental reseñados previamente, concluyeron que “[...] *Inmobiliaria Rossan Limitada no remitió ningún reporte semanal de cumplimiento a la casilla electrónica oficinadepartes@sma.gob.cl [...]*”

394° En relación con lo expuesto, en lo atinente a las medidas provisionales que fueron ordenadas en el marco del procedimiento MP-029-2024, este Fiscal Instructor estima que estas fueron **cumplidas parcialmente**, ya que si bien se han paralizado totalmente las actividades ejecutadas por Inmobiliaria Rossan Ltda. en sus predios, el titular no remitió reportes semanales en los términos requeridos por esta Superintendencia.

395° En razón de lo anterior, se hace presente que, si bien se han detectado hallazgos formales en relación con el incumplimiento de las medidas provisionales relativas a los expedientes MP-025-2024 y MP-029-2024, tales hallazgos, no son de una relevancia que amerite su ponderación dentro del marco del presente dictamen. En efecto, el objeto principal de las medidas contenidas en ambos expedientes, consistía en contener los efectos adversos asociados al desarrollo de las obras ejecutadas al margen del SEIA y, tal objetivo se logró mediante la paralización efectiva de las actividades por parte de Inmobiliaria Rossan Ltda., lo que

¹⁵⁰ Posteriormente, la medida provisional de detención de obras fue renovada mediante la Res. Ex. N° 1.175/2024 de fecha 19 de julio de 2024; la Res. Ex. N° 1.405/2024 de fecha 16 de agosto de 2024; la Res. Ex. N° 1.661/2024 de fecha 13 de septiembre de 2024; Res. Ex. N° 1.944/2024 de fecha 11 de octubre de 2024; y Res. Ex. N° 2.132/2024 de fecha 11 de noviembre de 2024.



fue debidamente constatado en sucesivas inspecciones ambientales realizadas por esta Superintendencia.

B.3. Factores de disminución

a) *Irreproachable conducta anterior (artículo 40, letra e) de la LOSMA)*

396° Respecto de la presente circunstancia, tal como establecen las Bases Metodológicas, se entiende que el infractor tiene una irreproachable conducta anterior cuando no se encuentra dentro de algunas de las situaciones que se señalan a continuación: (i) El infractor ha tenido una conducta anterior negativa; (ii) La unidad fiscalizable obtuvo la aprobación de un programa de cumplimiento sancionatorio anterior; (iii) La unidad fiscalizable acreditó haber subsanado un incumplimiento en el marco de la corrección temprana, cuyo incumplimiento fue constatado nuevamente en una fiscalización posterior; y (iv) La exigencia cuyo incumplimiento es imputado en el procedimiento actual ha sido incumplida en el pasado de manera reiterada o continuada.

397° Al respecto, en el presente procedimiento sancionatorio no constan antecedentes que permitan descartar una conducta irreproachable anterior, por lo que, esto **será considerado como una circunstancia que procede como un factor de disminución** del componente de afectación para efectos de la sanción correspondiente a la infracción configurada.

b) *Cooperación eficaz (artículo 40, letra i) de la LOSMA)*

398° Se consideran especialmente las siguientes acciones para la valoración de esta circunstancia: (i) el allanamiento al hecho imputado, su calificación, su clasificación de gravedad y/o sus efectos; (ii) la respuesta oportuna, íntegra y útil a los requerimientos y/o solicitudes de información formulados por la SMA, en los términos solicitados; (iii) colaboración útil y oportuna en las diligencias probatorias decretadas por la SMA; y (iv) aportar antecedentes de forma útil y oportuna, que son conducentes al esclarecimiento de los hechos, sus circunstancias y/o efectos, para la ponderación de otras circunstancias del artículo 40 de la LOSMA.

399° Al respecto, la empresa plantea que esta circunstancia debe ser considerada pues ha cooperado eficazmente durante las diversas actividades de inspección ambiental ejecutadas por la SMA y ha dado cumplimiento a las medidas provisionales ordenadas por esta autoridad, sin perjuicio de considerar que el área intervenida no corresponde a un humedal. Además, señala que dio respuesta oportuna al requerimiento información formulado por la SMA en la fase de fiscalización, informando sobre los aspectos consultados por la OR Los Lagos¹⁵¹.

400° Al respecto, cabe indicar que la empresa no se allanó ni a los cargos, ni clasificación ni efectos respecto de la infracción imputada; ni tampoco

¹⁵¹ Escrito de Descargos Inmobiliaria Rossan Ltda., p.67.



se han decretado diligencias probatorias –distintas a requerir información- que hayan requerido una colaboración útil, que deba ponderarse en relación con la circunstancia en análisis.

401° Sin embargo, en cuanto a lo señalado por la empresa, cabe indicar que es efectivo lo planteado respecto a la colaboración prestada, en cuanto otorgó respuesta oportuna y completa a lo requerido en la etapa de investigación desarrollada por esta SMA, así como durante el procedimiento sancionatorio, remitiendo la información requerida mediante la Res. Ex. N° 6/Rol D-151-2024, sin perjuicio de la ponderación que corresponde realizar respecto de la utilidad de dichos antecedentes para el esclarecimiento de los hechos que son objeto del presente procedimiento.

402° Por su parte, en lo que respecta al cumplimiento de las medidas provisionales, cabe indicar que dicha circunstancia fue abordada en la letra d) del apartado B.2, en que se tuvo por cumplido parcialmente lo ordenado por esta SMA, sin que resulte procedente volver sobre dicho análisis en este punto.

403° En virtud de lo expuesto, y en atención a la colaboración de la empresa durante la etapa de investigación, y durante el procedimiento al dar respuesta oportuna y útil a los requerimientos efectuados en relación con las infracciones imputadas, **esta circunstancia será considerada como un factor de disminución.**

c) *Grado de participación (artículo 40, letra d) de la LOSMA)*

404° En relación al grado de participación en el hecho, acción u omisión, este se refiere a verificar si el sujeto infractor en el procedimiento sancionatorio tiene responsabilidad en la infracción a título de autor o coautor, o si colaboró en la comisión de la infracción con un grado de responsabilidad menor o secundaria.

405° Respecto al grado de participación en la infracción configurada, no corresponde extenderse en el presente dictamen, dado que tal como ha quedado demostrado, el sujeto infractor del presente procedimiento sancionatorio corresponde únicamente a Inmobiliaria Rossan Ltda., titular y ejecutor material de la unidad fiscalizable en que se constatan las infracciones, **siéndole atribuible la infracción objeto del presente procedimiento en calidad de autor.**

d) *Aplicación de medidas correctivas (artículo 40 letra i) de la LOSMA)*

406° Respecto a la aplicación de medidas correctivas, esta Superintendencia pondera la conducta posterior del infractor, respecto de las acciones que éste haya adoptado para corregir los hechos constitutivos de infracción y eliminar o reducir sus efectos, o para evitar que se generen nuevos efectos.

407° A diferencia de la cooperación eficaz –que evalúa la colaboración del infractor en el esclarecimiento de los hechos infraccionales– esta circunstancia busca ser un incentivo al cumplimiento y la protección ambiental, pues evalúa si el infractor ha adoptado o no acciones para volver al cumplimiento y subsanar los efectos de su infracción.



408° La ponderación de esta circunstancia abarca las acciones correctivas ejecutadas en el periodo que va desde la verificación del hecho infraccional, hasta la fecha de emisión del dictamen a que se refiere el artículo 53 de la LOSMA. La SMA evalúa la idoneidad, eficacia y oportunidad de las acciones que se hayan efectivamente adoptado y determina si procede considerar esta circunstancia como un factor de disminución de la sanción a aplicar, para aquellas infracciones respecto de las cuales se han adoptado las medidas correctivas, en base a los antecedentes que consten en el respectivo procedimiento sancionatorio.

409° En esta circunstancia, **sólo se ponderan las acciones que hayan sido adoptadas de forma voluntaria por parte del infractor, por lo que, no se consideran las acciones que se implementen en el marco de la dictación de medidas provisionales, la ejecución de un PDC o que respondan al cumplimiento de resoluciones administrativas o judiciales pronunciadas por otros servicios públicos y/o tribunales de justicia.**

410° En relación con lo anterior, en carta de fecha 11 de diciembre de 2025, Inmobiliaria Rossan indicó que una vez ordenada por esta SMA la medida provisional de paralización inmediata de las obras que se desarrollaban en los lotes fiscalizados, la empresa acató íntegramente dicha instrucción, procediendo al retiro de toda maquinaria de los predios y no ha vuelto a ingresar ni ejecutar actividad alguna en el terreno. En este sentido, señala que “[...] *el retiro de la maquinaria y la paralización total de actividades constituyen los únicos actos que pueden considerarse como medidas orientadas a evitar la prolongación o reiteración de los efectos asociados a los hechos investigados*”¹⁵².

411° Sin perjuicio de lo expuesto, según se indicó previamente, en el marco del análisis de esta circunstancia únicamente corresponde ponderar aquellas medidas adoptadas de forma voluntaria por parte del infractor. Por consiguiente, **dado que las acciones descritas por la empresa se enmarcan en el cumplimiento de una medida provisional impuesta por esta Superintendencia, sin poseer el carácter de voluntarias**, estas no serán consideradas para efectos de la aplicación de esta circunstancia. Lo anterior, es sin perjuicio del análisis desarrollado respecto del cumplimiento de las referidas medidas provisionales, según se detalló en la letra d) de este apartado.

412° En función de lo anterior, dado que no existen antecedentes que den cuenta de la implementación de medidas voluntarias por parte del titular que correspondan ser ponderadas como medidas correctivas en el marco de este procedimiento, esta circunstancia **no concurre como factor de disminución de la sanción.**

e) *Capacidad económica del infractor (artículo 40, letra f), de la LOSMA)*

413° La capacidad económica ha sido definida por la doctrina española, a propósito del Derecho Tributario, como la potencialidad económica vinculada a la titularidad y disponibilidad de la riqueza, con la aptitud, la posibilidad real, la suficiencia de un sujeto de derecho para hacer frente a la exigencia de una obligación tributaria

¹⁵² Carta Inmobiliaria Rossan Ltda., de fecha 11 de diciembre de 2025, p. 12-13



concreta por parte de la Administración Pública¹⁵³. De esta manera, la capacidad económica atiende a la proporcionalidad del monto de una multa con relación a la capacidad económica concreta del infractor.

414° Para la determinación de la capacidad económica de un infractor, esta Superintendencia considera dos criterios: tamaño económico y capacidad de pago. El tamaño económico se asocia al nivel de ingresos anuales, actuales o potenciales del infractor, y normalmente es conocido por esta Superintendencia de forma previa a la aplicación de sanciones, lo cual permite su incorporación en la determinación de sanciones de forma general.

415° Por otra parte, la capacidad de pago tiene relación con la situación financiera específica del infractor en el momento de la aplicación del conjunto de las sanciones pecuniarias determinadas para el caso bajo análisis de acuerdo a las reglas generales, la cual, normalmente no es conocida por esta Superintendencia de forma previa a la determinación de sanciones. Este aspecto es considerado de forma eventual, excepcional y a solicitud expresa del infractor una vez que tome conocimiento de las sanciones respectivas, debiendo proveer la información correspondiente para acreditar que efectivamente se encuentra en situación de dificultad financiera para hacer frente a estas. Por otra parte, cabe relevar que el titular no ha presentado alegaciones en este sentido.

416° En razón de lo expuesto, para la determinación del tamaño económico de la empresa, esta Superintendencia ha examinado la información proporcionada por el Servicio de Impuestos Internos (en adelante, “SII”)¹⁵⁴, correspondiente a la clasificación por tamaño económico de entidades contribuyentes utilizada por dicho servicio, realizada en base a información declarada por cada entidad para el año tributario 2025 (año comercial 2024). Por tanto, de acuerdo con la referida fuente de información, Inmobiliaria Rossan Ltda., corresponde a una empresa que se encuentra en la categoría de tamaño económico **Micro 3**, es decir, es una empresa que presenta ingresos anuales entre 600 UF y 2.400 UF.

417° En base a lo descrito anteriormente, al tratarse de una empresa categorizada como Micro 3, se concluye que **procede la aplicación de un ajuste para la disminución del componente de afectación de la sanción** que corresponda aplicar a la infracción, asociado a la circunstancia de capacidad económica.

IX. PROPUESTA DE SANCIÓN O ABSOLUCIÓN

418° Sobre la base de lo visto y expuesto en el presente dictamen y en virtud de lo establecido en el artículo 53 de la LOSMA, se propone la sanción que, a juicio de este Fiscal Instructor corresponder aplicar a Inmobiliaria Rossan Ltda.

¹⁵³ CALVO Ortega, Rafael, Curso de Derecho Financiero, I. Derecho Tributario, Parte General, 10ª edición, Thomson–Civitas, Madrid, 2006, p. 52; citado por MASBERNAT Muñoz, Patricio, “El principio de capacidad económica como principio jurídico material de la tributación: su elaboración doctrinal y jurisprudencial en España” Revista Ius et Praxis, Año 16, Nº 1, 2010, pp. 303 - 332.

¹⁵⁴ En lo que dice relación con esta circunstancia, el titular en presentación de fecha 11 de diciembre de 2025, adjuntó la Carpeta Tributaria Regular Personalizada del SII de los años 2023, 2024 y 2025. Sin embargo, cabe relevar que la información proporcionada corresponde a las Declaraciones de Renta del Formulario 22 (F22) del Servicio de Impuestos Internos, siendo dicho antecedente insuficiente para determinar la capacidad económica del infractor.



419° Respecto de la **Infracción N°1**, correspondiente a *“Ejecutar, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, obras de excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación e intervención de cauces, al interior de un humedal que se sitúa dentro del límite urbano, generando alteraciones físicas a sus componentes bióticos, interacciones y flujos ecosistémicos”* se propone aplicar la sanción consistente en una multa equivalente **a 32 UTA**.

420° La siguiente información fue considerada para la determinación de la sanción finalmente impuesta:

N°	Cargo	Beneficio Económico (UTA)	Componente afectación				Multa (UTA)
			Valor Seriedad (rango UTA)	Factores incremento (valor máximo)	Factores disminución (valor máximo)	Factor tamaño económico	
1	Ejecutar, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, obras de excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación e intervención de cauces, al interior de un humedal que se sitúa dentro del límite urbano, generando alteraciones físicas a sus componentes bióticos, interacciones y flujos ecosistémicos.	8,6	Letra i) IVSJPA	Letra d) Intencionalidad	Letra e) Irreprochable conducta anterior	Microempresa 3	32,0
			Letra a) Daño y/o Riesgo al medio ambiente o la salud		Letra i) Cooperación eficaz		
			1.000 - 3.000	100%	50%	1,03%	

X. **REQUERIMIENTO DE INGRESO**

421° Conforme a lo constatado en el presente procedimiento sancionatorio, se torna necesario **requerir el ingreso al SEIA de la actividad desarrollada por Inmobiliaria Rossan Ltda**, por configurarse a su respecto la tipología de ingreso establecida en el artículo 10, literal s) de la Ley N° 19.300, al haber ejecutado obras consistentes en acciones de despeje de vegetación, escarpado de terreno, movimientos de tierra, extracción de tocones de alerce e intervención de cauces, al interior de un humedal situado dentro del límite urbano, alterando físicamente los componentes bióticos, sus interacciones y los flujos ecosistémicos del humedal.





Pablo Rojas Jara
Fiscal Instructor de la División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente

DGP/GBS
Rol N° D-151-2024

