

ORD. N° 2.186

ANT.: Res. Ex. N° 5 / Rol D-151-2024, que decreta diligencia probatoria que indica en procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024, seguido contra Inmobiliaria Rossan Ltda.

MAT.: Requiere su pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA, respecto de la obligatoriedad de ingreso al SEIA del proyecto y/o actividad que indica.

SANTIAGO, 6 de octubre de 2025.

DE : DANIEL GARCÉS PAREDES
JEFATURA DE LA DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

A : VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 3, letra i), 50 y 51 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, fijada por el artículo segundo de la Ley N° 20.417 (en adelante, "LOSMA") y en el artículo 37 de la Ley N° 19.880, me dirijo a Ud. a fin de solicitar que informe sobre si las actividades que a continuación se describirán, requieren ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA"), conforme a lo establecido en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300.

Lo anterior, se requiere en el marco de la sustanciación del procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024, seguido contra Inmobiliaria Rossan Ltda., Rol Único Tributario N° 76.392.616-8 (en adelante e indistintamente, "el titular", "la empresa" o "Rossan"), iniciado mediante la formulación de cargos contenida en la Res. Ex. N° 1/Rol D-151-2024, de 18 de julio de 2024, sobre la base de las consideraciones de hecho y de derecho que se detallarán en lo sucesivo.

I. Identificación del titular y de la unidad fiscalizable

Inmobiliaria Rossan Ltda. es titular de la unidad fiscalizable "Inmobiliaria Rossan Ltda – Humedal Valle Volcanes" (en adelante, "la UF"), localizada en Calle Cerro Tronador S/N, sector Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

La UF se asocia a obras de acondicionamiento de terreno consistentes en el despeje de vegetación, escarpado de terreno, movimientos de tierra, extracción de tocones de alicerces, así como obras de intervención de cauces naturales, 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, los que se encuentran emplazados en el sector Valle Volcanes de la comuna de Puerto Montt, en un área situada dentro del límite urbano, en la cual se han identificado condiciones y elementos indicativos de la existencia de un ecosistema de humedal.

II. Antecedentes del área de emplazamiento de la unidad fiscalizable

En cuanto a la zonificación del sector de emplazamiento de la UF, cabe señalar que la mayor parte del área intervenida corresponde a una zona de extensión urbana residencial del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt¹ (en adelante, "PRC Puerto Montt"), asignada como ZEUC-1 en dicho instrumento, admitiendo los usos de suelo residencial, equipamiento y actividades productivas. Por su parte, las obras de intervención de cauce

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.



se sitúan al interior de una zona asignada como cauce natural (CN)² en el PRC Puerto Montt, donde solo se autorizan instalaciones de estructuras de carácter temporal, como ferias artesanales, teatros al aire libre y similares, quedando prohibidos los usos residenciales y todos aquellos usos no mencionados como permitidos.

Adicionalmente, en la formulación de cargos se tuvo a la vista que, con fecha 22 de enero de 2021, mediante la Res. Ex. N° 62/2021, el Ministerio del Medio Ambiente (en adelante, “MMA”) inició el procedimiento de reconocimiento oficial del humedal urbano “Valle Volcanes” (en adelante, “HU Valle Volcanes”). Luego, con fecha 14 de diciembre de 2021, el MMA dictó la Resolución Exenta N° 1.408 que reconoció de oficio el HU Valle Volcanes, definiendo su polígono final en una superficie total de 189,3 hectáreas, el que abarcaba en su totalidad el área intervenida por la empresa.

Posteriormente, dicho acto fue reclamado judicialmente, —entre otros por Inmobiliaria Rossan Ltda.—, siendo dejado sin efecto mediante sentencia del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental de fecha 30 de mayo de 2024, pronunciada en causa rol R-10-2022 (que acumula causas R-13-2022, R-16-2022, R-17-2022, R-19-2022 y R-20-2022), debido a que, en criterio del tribunal, el acto no se encontraba suficientemente motivado y en el procedimiento de declaratoria se habría incurrido en determinados vicios de publicidad.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de las deficiencias metodológicas identificadas en el procedimiento de declaratoria instruido por el MMA, el I. Tercer Tribunal Ambiental sostuvo en su sentencia que: “(...) *no cabe duda que considerando de manera amplia el sector [Valle Volcanes], en éste existe uno o varios humedales, como reconocen los informes técnicos acompañados en las causas R-10-2022, R-13-2022, R-19-2022 y R-20-2022. En estos se acepta la existencia de zonas que cumplen con los criterios de vegetación hidrófita, suelos hídricos o régimen hidrológico.*”³

Adicionalmente, al revisar el visor web disponible en el Geoportal del inventario Nacional de Humedales de Chile⁴, en la investigación llevada a cabo por esta SMA se pudo identificar que la unidad fiscalizable se superpone con el polígono de un humedal catastrado de tipo turbera con una superficie de 93,24 ha, individualizado con el OBJECTID N° 662981 e ID Humedal AUX-932. Asimismo, se visualiza en el sector sur de Valle Volcanes, la identificación del polígono asociado al Humedal Valle Volcanes catastrado en el mismo inventario⁵.

Sumado a lo anterior, en la formulación de cargos se tuvieron a la vista antecedentes que dan cuenta del valor ecológico del área intervenida, considerando las campañas en terreno realizadas por el MMA, las visitas inspectivas realizadas por la SMA y los registros bibliográficos disponibles respecto del sector Valle Volcanes, que evidencian la presencia en el área de especies clasificadas en alguna categoría de conservación, así como de distribución acotada, endemismo y baja movilidad, considerándose como recursos escasos y únicos. En cuanto a la flora, se tiene registro de la presencia de ejemplares de canelo (*Drimys winteri*), y costilla de vaca (*Blechnum chilense*), clasificadas como de preocupación menor, y ejemplares de alerce (*Fitzroya cupressoides*) clasificados como en peligro. En cuanto al componente fauna, en el sector se presentan ejemplares de sapito de cuatro ojos (*Pleurodema thaul*) especie que se encuentra clasificada como casi amenazada, puye (*Galaxias maculatus*) clasificada como de preocupación menor y bandurrias (*Theristicus melanopsis*), clasificada en estado de preocupación menor y en categoría de vulnerable respecto a la Ley de Caza.

III. Actividades de Inspección realizadas a la Unidad Fiscalizable

a) Actividad Inspectiva 24 de junio de 2024

A raíz del ingreso de denuncias ciudadanas por obras de intervención a humedales en el sector Valle Volcanes, con fecha 24 de junio de 2024, se realizó una actividad de inspección ambiental en la UF, con participación de

² De acuerdo con la Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal Puerto Montt (2008), la zona de fuentes y cauces naturales (CN), corresponde a aquella que “está constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales de riesgo por inundación y deben ser protegidas y resguardadas para mantener el escurrimiento de las aguas en áreas urbanas”.

³ Considerando Quincuagésimo Noveno, Sentencia Rol R-10-2022, de fecha 30 de mayo de 2024.

⁴ Disponible en: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/inventario-humedales/>

⁵ Este humedal se encuentra identificado en el inventario Nacional de Humedales desde el año 2020, bajo los códigos HUR-10-16, HUR-10-17, HUR-10-15, HUR-10-29, HUR-10-18 Y HUR-10-19.



funcionarios de la SMA, la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos y de la I. Municipalidad de Puerto Montt.

Durante la visita, se constató la presencia de dos máquinas retroexcavadoras y la ejecución de obras de escarpe y despeje de vegetación, movimientos de tierra, intervención de cauce y extracción de tocones de alerce, distribuidas en un total de siete franjas de aproximadamente 20 metros de ancho cada una.

Al interior de las franjas se advirtió la formación de montículos con el material escarpado y la vegetación extraída, incluyendo tocones de alerce removidos y especies típicas de humedales de la zona como mirtáceas, chaura, junquillos, yerba loza y especies de helechos, tales como pinque y costilla de vaca. Al momento de la fiscalización se estimó que tres de las franjas se extendían en 500 metros de largo y, las otras cuatro franjas emplazadas al norte del predio, colindante con el proyecto “Vista Cordillera Etapas I y II” de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, alcanzaban aproximadamente 150 metros de largo.

Dadas las condiciones de anegamiento propias del terreno, que impedían recorrer la totalidad del predio, se realizó vuelo con dron visualizando que las tres franjas de mayor extensión llegaban hasta el borde de una canalización e intervenían un estero proveniente de la laguna identificada como “Parque Laguna II”, asociada al Humedal Valle Volcanes catastrado, para desembocar posteriormente en el “estero La Paloma”.

Junto con lo anterior, la I. Municipalidad de Puerto Montt informó que las obras descritas, habían sido previamente fiscalizadas por la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt con fecha 18 de junio de 2024, lo que derivó en que el día 19 de junio de 2024, dicha entidad emitiera “**Orden de Paralización N°001**”, a través de la cual ordenó la paralización inmediata de las obras, fundado en que “*(...) estas no cuentan con los estudios y permisos correspondientes, pudiendo significar una alteración física o química de las áreas de humedales existentes en el sector*”. Sin embargo, la orden de paralización no fue acatada por la empresa, constatándose durante la actividad de inspección realizada el día 24 de junio de 2024, que el titular continuaba desarrollando obras de intervención y que la superficie intervenida alcanzaba aproximadamente 5,5 hectáreas.

Adicionalmente, en el acta de inspección ambiental se requirió al titular presentar antecedentes sobre el diseño del proyecto relacionado con las obras ejecutadas. Así, en carta respuesta de fecha 4 de julio de 2024, Francisco Rossi Andrade en representación de Inmobiliaria Rossan Ltda. informó que las obras constatadas “*(...) no constituyen obras definitivas ni fueron ejecutadas con carácter de permanencia*”, agregando que, atendidas las medidas adoptadas por esta Superintendencia, la empresa se encontraría “*(...) en un proceso de reformulación del diseño y alcance del proyecto pretendido, razón por la que no es posible entregar a la SMA el detalle del referido proyecto consultado.*”

Por otro lado, en el desarrollo de la investigación de esta Superintendencia, se tomó conocimiento acerca de gestiones realizadas por Rossan con el fin desarrollar proyectos de naturaleza inmobiliaria en el sector intervenido, según dan cuenta los siguientes expedientes:

- (i) Consulta de Pertinencia PERTI-2022-19874: Con fecha 18 de noviembre de 2022, Inmobiliaria Rossan presentó una consulta de pertinencia de ingreso ante el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de los Lagos, respecto del proyecto denominado “*Modificación de Cauce Estero sin Nombre, Canal norte, Canal sur y Canal interior, sector Valle Los Volcanes*”, consistente en la ejecución de obras de atravesos, re-perfilamiento, limpieza, construcción de pedraplén, eliminación de un canal, instalación de estanques de regulación y descarga de aguas lluvias, en distintos tramos del denominado “estero La Paloma”, funcionales al proyecto de urbanización “Macro Valle Los Volcanes”, con objeto de determinar si respecto de dicho proyecto concurre la tipología de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

Mediante la Res. Ex. N° 202210101218, de fecha 12 de diciembre de 2022, el SEA de la Región de Los Lagos, concluyó —sobre la base de los antecedentes proporcionados por el titular— que el proyecto objeto de la consulta se encontraba obligado a someterse al SEIA, en forma previa a su ejecución, debido a que se configuraban a su respecto, los literales p) y s) de la Ley N° 19.300.



- (ii) Solicitud de Anteproyecto de Loteo Valle Volcanes N° Solicitud 2023/11818: Inmobiliaria Rossan ingresó a la DOM de Puerto Montt dos solicitudes de aprobación de anteproyectos de loteos asociadas al sector Valle Volcanes, durante los años 2021 y 2023, respectivamente. En particular, la solicitud de anteproyecto de loteo presentada con fecha 22 de noviembre de 2023, se ingresó con la finalidad de “(...) generar el *LOTE A0* a través de una fusión de 7 loteos: *LOTE 3-A* de 9,7 hectáreas; *LOTE 3-E* de 6,3 hectáreas; *LOTE 3-G* de 14,2 hectáreas; *LOTE 3-H* de 5,6 hectáreas; *LOTE 3-I* de 6,1 hectáreas; *LOTE 3-J* de 6,1 hectáreas y *LOTE A* de 24 hectáreas”.

La solicitud fue rechazada por la DOM de Puerto Montt, según da cuenta comprobante de rechazo de expediente de fecha 24 de enero de 2024, atendido que el proyecto se emplazaba sobre el polígono del —entonces reconocido oficialmente— Humedal Valle Volcanes.

b) Actividad Inspectiva 10 de julio de 2024

Con fecha 10 de julio de 2024, esta Superintendencia realizó una segunda actividad de fiscalización a la UF, constatando que en el sector norte del área intervenida se presentaban una serie de franjas originadas por las obras de despeje de vegetación y la acumulación del escarpe en hileras. En este sector, se observaron ejemplares de vegetación hidrófita característicos de la zona, tomando registros fotográficos y georreferenciando los puntos de observación.

Junto con lo anterior, en el sector sur del área correspondiente a la UF se constató que el estero sin nombre proveniente desde la laguna denominada “Parque Laguna II”, que desemboca en el “Estero La Paloma”, presentaba intervenciones con maquinaria pesada. En este mismo sector, se constató la existencia de una serie de franjas de terreno despejadas con la vegetación y suelo acopiado en hileras.

A partir de lo anterior, se efectuó un sobrevuelo con dron del área de emplazamiento de la UF, con objeto de estimar la superficie total intervenida por el titular. Como resultado de dicha actividad, se constató que las obras de acondicionamiento de terreno se habían extendido desde la primera actividad de fiscalización, alcanzando una superficie total intervenida de 12,2 hectáreas del área caracterizada preliminarmente como humedal.

IV. Instrucción del Procedimiento Sancionatorio Rol D-151-2024

En base a los hallazgos descritos previamente, constatados en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2024-2112-X-SRCA, mediante **Resolución Exenta N° 1/Rol D-151-2024**, de 18 de julio de 2024, esta Superintendencia dio inicio a la instrucción del procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-151-2024, con la formulación de cargos a Inmobiliaria Rossan Ltda.

Tal como se establece en el **Resuelvo I** de la Res. Ex. N°1/Rol D-151-2024, se imputó al titular la infracción contemplada en el artículo 35 literal b) de la LOSMA, en los siguientes términos:

N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
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.	<p>Artículo 8, inciso 1º, Ley N° 19.300</p> <p><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></p> <p>Artículo 10, letra s), Ley N° 19.300</p> <p><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</i></p>



Nº	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
		<i>barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y riparia, 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>

Es del caso señalar que, la infracción fue clasificada preliminarmente como **grave** en virtud de la letra d) del numeral 2 del artículo 36 de la LOSMA, disposición que califica como infracciones graves los hechos, actos u omisiones que “[i]nvolucren 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”.

La referida Res. Ex. N°1/Rol D-151-2024, fue notificada personalmente al representante legal de la empresa, con fecha 25 de julio de 2024.

Posteriormente, con fecha 27 de agosto de 2024, Rossan presentó un escrito de descargos en el marco del procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024, formulando alegaciones respecto a la configuración del hecho infraccional imputado, argumentando en lo sustancial que el área intervenida no correspondería a un ecosistema humedal, por lo cual respecto de las obras ejecutadas no resultaría aplicable la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

De esta manera, los descargos del titular se tuvieron por presentados mediante la Res. Ex. N°2/Rol D-151-2024 de fecha 10 de octubre de 2024, siendo pertinente señalar que, el procedimiento sancionatorio se encuentra actualmente en curso, estando pendiente la emisión del dictamen y la consiguiente resolución sancionatoria que resuelva el procedimiento.

Luego, en lo relevante para la emisión del presente Oficio, mediante la Res. Ex. N° 5/Rol D-151-2024, de fecha 6 de octubre de 2025, esta Superintendencia resolvió decretar una diligencia probatoria de oficio, conforme con lo dispuesto en el artículo 50 de la LOSMA y el artículo 37 de la Ley N° 19.880, consistente en solicitar el pronunciamiento de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, a fin de que informe sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto y/o actividad objeto del procedimiento sancionatorio indicado.

En consecuencia, para efectos de emitir el dictamen referido en el artículo 53 de la LOSMA, se ha estimado necesario solicitar a vuestro Servicio que se pronuncie en el marco de sus competencias, específicamente, acerca de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto y/o actividades descritas previamente, ejecutadas por Inmobiliaria Rossan Ltda. en el sector Valle Volcanes de la comuna de Puerto Montt, sin contar con una RCA que lo autorice.

Lo anterior, en virtud de las circunstancias descritas previamente y la totalidad de antecedentes disponibles en el expediente del procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024, el que se encuentra publicado en la plataforma SNIFA, siendo posible acceder a dichos antecedentes mediante el siguiente enlace digital: <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/3732>

Sin otro particular, le saluda atentamente,

DANIEL GARCÉS PAREDES
JEFATURA DE LA DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

PRJ

Distribución:

- Valentina Durán Medina. Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.

