

DGP

**TIENE POR EVACUADO TRASLADO DE INMOBILIARIA ROSSAN LTDA. Y RESUELVE SOLICITUDES; INCORPORA ANTECEDENTES AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y CONFIERE TRASLADO; ORDENA DILIGENCIA PROBATORIA QUE INDICA**

**RES. EX. N° 6 / ROL D-151-2024**

**Santiago, 25 de noviembre de 2025**

**VISTOS:**

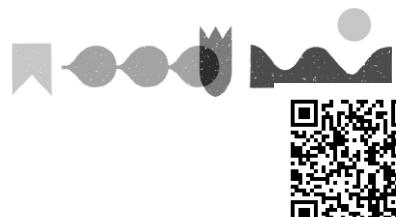
Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado (en adelante, "Ley N° 19.880"); en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3 de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°1.338, de 7 de julio de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/152/2023, de 30 de octubre de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Nombra Jefatura de División de Sanción y Cumplimiento; en la Resolución Exenta N°1.026, de 26 de mayo de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija las Reglas de Funcionamiento de Oficina de Partes, Oficinas Regionales y Sección de Atención a Público y Regulados de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "Res. Ex. N°1.026/2025"); y, en la Resolución N°36, de 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO**

1. Que, con fecha 18 de julio de 2024, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LOSMA"), se dio inicio al procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024, mediante la dictación de la Resolución Exenta N°1/Rol D-151-2024, por medio de la cual se formularon cargos en contra de Inmobiliaria Rossan Ltda. (en adelante e indistintamente, "el titular" o "la empresa"), Rol Único Tributario N° 76.392.616-8, en relación a la unidad fiscalizable "Inmobiliaria Rossan Ltda – Humedal Valle Volcanes" (en adelante, "la UF").

2. Que, la resolución de formulación de cargos fue notificada personalmente en el domicilio de la empresa, con fecha 25 de julio de 2024, según consta en el acta de notificación respectiva, de acuerdo al inciso tercero del artículo 46 de la Ley N° 19.880.



3. Que, luego, con fecha 27 de agosto de 2024, encontrándose dentro del plazo legal ampliado mediante la Res. Ex. N° 1/Rol D-151-2024, Inmobiliaria Rossan Ltda., formuló descargos respecto de la Res. Ex. N°1/Rol D-151-2024, solicitando la desestimación del cargo formulado en su contra y, por consiguiente, la absolución de toda sanción, medida y/o multa. En subsidio de lo anterior, la empresa solicitó que se tengan en consideración las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA, para efectos de determinar la sanción aplicable en la especie, requiriendo que se imponga la menor sanción que en derecho corresponda. Adicionalmente, el titular solicitó tener por acompañados los documentos individualizados en su escrito de descargos y requirió que se decretaran un total de cuatro diligencias probatorias.

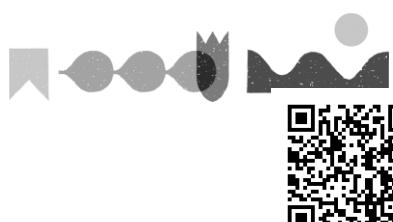
4. Que, con fecha 10 de octubre de 2024, se dictó la **Resolución Exenta N°2/Rol D-151-2024** que tuvo presente los descargos formulados por el titular y por acompañada la documentación adjunta. A su vez, se resolvieron las solicitudes formuladas por la empresa, disponiendo en lo pertinente: (i) rechazar 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 I. 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 diligencia de prueba testimonial solicitada respecto de Ricardo Barra Ríos (Director EULA-UDEC), requerir la presentación de antecedentes en orden a justificar la pertinencia y conducción de dicha solicitud, dentro de un plazo de 3 días hábiles contados desde la notificación de dicho acto.

5. Que, con fecha 23 de octubre de 2024, el titular presentó un recurso de reposición contra la Res. Ex. N°2/Rol D-151-2024, solicitando que se dejara parcialmente sin efecto lo resuelto en dicho acto y se accediera en definitiva a todas las diligencias probatorias solicitadas en su escrito de descargos. En subsidio de lo anterior, proporcionó antecedentes para justificar la pertinencia y conducción de la diligencia testimonial solicitada, conforme a lo dispuesto en la resolución impugnada.

6. Que, mediante **Resolución Exenta N°3/Rol D-151-2024** de fecha 13 de diciembre de 2024, se declaró inadmisible 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 sancionatorio y se confirió traslado al titular para que formulara observaciones. 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.

7. Que, con fecha 10 de enero de 2025, el titular evacuó el traslado conferido por la Res. Ex. N°3/Rol D-151-2024, formulando observaciones respecto de los informes técnicos incorporados al expediente administrativo mediante dicha resolución.

8. Que, con fecha 10 de marzo de 2025, Ramiro Mendoza Zúñiga y Pedro Aguerrea Mella actuando en representación de Inmobiliaria Rossan



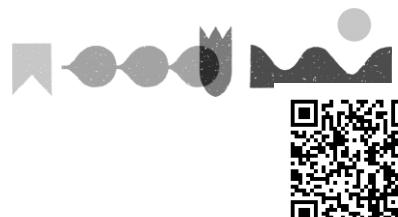
Ltda., presentaron un escrito a través del cual solicitaron que este Fiscal Instructor se abstuviera de seguir conociendo y participando de cualquier modo en el presente procedimiento sancionatorio, fundado en un supuesto prejuzgamiento sobre el fondo del asunto y la concurrencia de un eventual conflicto de interés no informado, que a su juicio configuraría una contravención a los principios de probidad administrativa, imparcialidad y abstención.

9. Que, 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. Adicionalmente, en el mismo acto, se incorporaron una serie de antecedentes al expediente administrativo respecto de los cuales se confirió traslado al titular.

10. Que, el mismo día 6 de octubre de 2025, 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 (en adelante, “SEA”), a fin de que dicho servicio 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 SEA, que requirió pronunciamiento sobre la obligatoriedad de ingreso al SEIA del proyecto y/o actividad objeto de este procedimiento.

11. Que, con fecha 17 de octubre de 2025, Rossan evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N°4/Rol D-151-2024, formulando observaciones respecto de los informes técnicos y antecedentes incorporados al expediente administrativo a través de dicha resolución. De este modo, en **lo principal** de su escrito, el titular sostiene que los antecedentes remitidos por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de Los Lagos (en adelante, “SAG Los Lagos”) serían impertinentes para el procedimiento, por lo cual solicita su exclusión del expediente administrativo. En subsidio de lo anterior, en el **primer otrosí** de su presentación, la empresa solicita que se tenga presente lo indicado respecto de dichos antecedentes y se desestime su valor probatorio.

12. Que, en el **segundo otrosí** de su escrito, el titular afirma que la Res. Ex. N° 902, de 28 de abril de 2025, emitida por la Dirección Regional de Aguas de Los Lagos (en adelante, “DGA”) sería impertinente para el procedimiento, por lo cual requiere su exclusión del expediente administrativo. En subsidio de lo anterior, en el **tercer otrosí** de su presentación, solicita que se tenga presente lo indicado respecto de dicha resolución, desestimando su valor probatorio, y en el **cuarto otrosí**, acompaña el escrito del recurso de reconsideración interpuesto contra la referida Res. Ex. N° 902/2025, con fecha 11 de junio de 2025. Por último, en el **quinto otrosí** de su escrito, la empresa solicita la modificación del domicilio informado previamente para efectos de notificaciones, fijando su nuevo domicilio en Avenida Isidora Goyenechea N° 3250, piso 9, comuna de las Condes, Región Metropolitana.



a) Sobre el traslado evacuado por Inmobiliaria Rossan y la solicitud de exclusión de antecedentes

13. Que, mediante el **Resuelvo III** de la Res. Ex. N° 4/Rol D-151-2024, se incorporaron al expediente del procedimiento sancionatorio el Oficio Ord. N° 964/2024 de fecha 1 de agosto de 2024, y el Oficio Ord. N° 82/2025 de fecha 24 de enero de 2025, ambos emitidos por el SAG Los Lagos, junto con los Informes de Atención de Denuncias de 2021 y 2024 elaborados por dicho Servicio. Adicionalmente, a través del **Resuelvo VII** del mismo acto, se tuvo por incorporada al expediente administrativo la Resolución Exenta N° 902, de fecha 28 de abril de 2025 (en adelante, “Res. Ex. N° 902/2025”), emitida por la DGA, a través de la cual se impuso una multa de 200 UTM a Rossan, por haber ejecutado obras de regularización de cauce y descarga no autorizadas en el sector Valle Volcanes.

14. Que, a través del **Resuelvo VIII** de la Res. Ex. N°4/Rol D-151-2024, se confirió traslado al titular para que expusiera cualquier observación o presentase los antecedentes que estimare pertinentes en relación con los antecedentes mencionados, dentro de un plazo de 6 días hábiles contados desde la notificación de dicho acto.

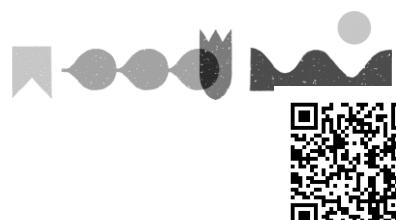
15. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 17 de octubre de 2025, Rossan evacuó traslado y formuló observaciones respecto de los antecedentes incorporados al expediente mediante la Res. Ex. N° 4/Rol D-151-2024, exponiendo lo siguiente:

15.1 Respecto de los Oficios Ord. N° 964/2024 y N° 82/2025 e Informes de Atención de Denuncias remitidos por el SAG Los Lagos a esta SMA, el titular sostiene que dichos antecedentes carecen de cualquier valor probatorio en el contexto del presente procedimiento, dado que el SAG carece de competencias para calificar ecosistemas como humedales o para evaluar su afectación, materias que constituyen precisamente el asunto controvertido del procedimiento.

15.2 De igual modo, Rossan señala que las conclusiones contenidas en los Informes del SAG Los Lagos relativos a la afectación de fauna silvestre o del análisis de suelo, resultan impertinentes para este procedimiento, dado que la competencia de la SMA se encuentra delimitada por el objeto de la formulación de cargos, referido a verificar la eventual existencia de un humedal y, en su caso, evaluar su afectación ambiental.

15.3 En particular, respecto del Informe de Atención de Denuncia del SAG elaborado con fecha 29 de julio de 2024, la empresa releva que este parte de la premisa de que el terreno intervenido es parte del Humedal Valle Volcanes, pero no detalla que información se tuvo a la vista por los funcionarios del SAG para determinar que en el lugar existía un humedal ni como concluyeron que los terrenos inspeccionados se encontraban dentro de su perímetro. Dicha omisión resulta relevante, si se considera que el SAG no tiene competencia para definir o delimitar humedales, por lo que cualquier conclusión sobre su eventual afectación requiere de fundamentos técnicos y documentales que en la especie no se aportan.

15.4 Sumado a lo anterior, el titular releva que la sentencia del Tercer Tribunal Ambiental de 30 de mayo de 2024, dictada en causa Rol R-10-2022, dejó sin efecto la resolución que reconocía como humedal urbano el humedal Valle Volcanes, por



lo cual, ante la ausencia de declaratoria vigente se debe acompañar evidencia técnica y metodológica fundada para sostener que el sitio intervenido constituye un humedal, lo que no ocurre en la especie. La empresa agrega que, en el apartado “Descripción del entorno” del Informe, se entrega una descripción vaga de rasgos asociados a humedales y se citan algunas especies vegetales, pero no se acompaña línea base, ni se respalda lo expresado en fuentes bibliográficas o estudios, ni se entregan coordenadas que definan con claridad el perímetro del humedal.

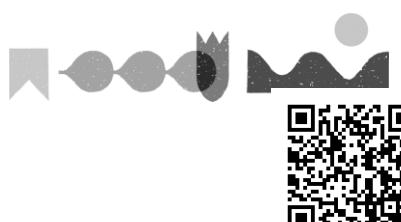
15.5 Adicionalmente, la empresa sostiene que, las coordenadas de referencia consignadas en el Informe del SAG se remiten a un predio colindante y no a la UF, además de ubicarse fuera de cualquier área que haya sido reconocida por alguna entidad como humedal. El titular añade que, incluso si se considera el Geoportal del inventario Nacional de Humedales –cuya idoneidad y valor probatorio fue cuestionado en sus descargos–, se advierte que dicha zona no se encuentra identificada como humedal.

15.6 Luego, en lo que dice relación con la caracterización del área intervenida, si bien el Informe del SAG contiene una estimación de la superficie que presentaba vegetación hidrófita, este no contiene datos de terreno anteriores a la intervención ni da cuenta de la aplicación de una metodología que permita reconstruir esas condiciones preexistentes. Adicionalmente, el Informe da cuenta de trabajos en la UF, remitiéndose a “*antecedentes anteriores*”, sin dar pista alguna respecto a qué tipo de antecedentes se refiere. A su vez, el SAG afirma en su Informe que las actividades “*afectan directamente a la fauna propia del ecosistema*”, aunque no se detallan antecedentes que acrediten la existencia de fauna en el área (v.gr. avistamientos, colectas, transectos, conteos, cámaras trampas u otros), ni evidencia empírica que permitan sostener una afectación a especies determinadas, por lo cual la conclusión del SAG sería una inferencia especulativa, restando validez a su contenido.

15.7 En cuanto al Informe de Atención de Denuncia del SAG elaborado en junio de 2021, el titular reitera su cuestionamiento a las competencias que posee dicho servicio para identificar o delimitar humedales o para evaluar su eventual afectación ambiental, por lo cual afirma que cualquier conclusión sobre dichas materias resulta carente de mérito probatorio. A su vez, sostiene que, lo señalado por el SAG en el ámbito de la conservación de suelo y fauna silvestre, debe ser examinado y evaluado exclusivamente por dicho organismo y no corresponde ser ponderado por la SMA, ya que no sería parte del objeto del presente procedimiento.

15.8 En segundo término, la empresa indica que el Informe de 2021 se encuentra desprovisto —al igual que el Informe del año 2024— de una metodología técnica explícita, verificable y trazable que permita reconstruir el camino lógico que conduce a sus conclusiones, lo que impediría conferir fiabilidad a los resultados pertinentes. En contraste, el titular indica que existen estudios especializados y metodológicamente robustos, como los Informes del EULA-UDEC, que aportan información técnica idónea para la delimitación y caracterización de humedales en el sector, los que no deben ser suplidos por informes del SAG que no satisfacen mínimos estándares de competencia, metodología y pertinencia exigibles para esa clase de determinaciones.

15.9 En razón de los fundamentos expuestos, Rossan concluye que la incorporación al expediente administrativo de los Informes de Atención de



Denuncias del SAG (2021 y 2024) resulta impertinente en el marco de este procedimiento, pues su valor probatorio es nulo y sus conclusiones podrían inducir a error en la calificación jurídica de los hechos, por lo cual solicita su exclusión del expediente.

15.10 Por otro lado, en cuanto a la incorporación al expediente de la Res. Ex. DGA N° 902/2025, que sancionó a Inmobiliaria Rossan Ltda. con una multa de 200 UTM por la ejecución de obras de regularización de cauce y descarga no autorizadas, el titular releva que respecto de dichos hechos ya se instruyó un procedimiento sancionatorio autónomo por la DGA, que es independiente y ajeno a este procedimiento, tanto en su objeto como en su naturaleza jurídica.

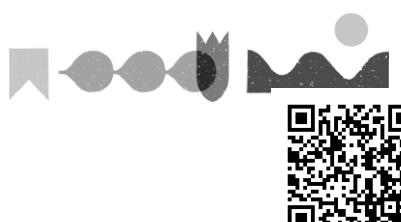
15.11 A mayor abundamiento, la empresa señala que, si bien ambos procedimientos persiguen la eventual aplicación de sanciones, lo hacen desde marcos normativos, competencias, fines y principios distintos, radicados en regímenes sectoriales autónomos. En el caso de la DGA, la potestad sancionadora se ejerce al amparo del Código de Aguas, en resguardo de la gestión y disponibilidad del recurso hídrico y de la integridad de los cauces; mientras que la SMA actúa conforme a la Ley N° 20.417 y la Ley N° 19.300, cuyo objeto es el aseguramiento del cumplimiento de la normativa ambiental.

15.12 Junto con lo anterior, Rossan hace presente que la Res. Ex. DGA N° 902/2025 no se encuentra firme ni ejecutoriada, toda vez que con fecha 11 de junio de 2025, interpuso un recurso de reconsideración ante la DGA, conforme al artículo 136 del Código de Aguas, el que se encuentra pendiente de resolución. Por ende, dado que la eventual responsabilidad derivada de los hechos investigados por la DGA se encuentre pendiente de revisión y que la dictación de la Res. Ex. DGA N° 902/2025 se efectuó en un procedimiento distinto al instruido por esta SMA, la empresa concluye que su incorporación al expediente resulta innecesaria e improcedente, debiendo ser excluida del procedimiento.

15.13 Por último, en subsidio de la solicitud de exclusión de los antecedentes incorporados al expediente mediante la Res. Ex. N° 4/Rol D-151-2024, el titular requiere que se tengan por reproducidas las consideraciones expuestas respecto de cada antecedente analizado, desestimando cualquier valor probatorio que pudiera atribuirseles en el presente procedimiento.

16. Que, para efectos de resolver la solicitud presentada, en primer lugar, corresponde señalar que, el artículo 35 de la Ley N° 19.880 dispone que los hechos relevantes para la decisión de un procedimiento administrativo podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en derecho, apreciándose en conciencia. Siguiendo la misma lógica, el artículo 51 de la LOSMA, dispone que los hechos investigados y las responsabilidades de los infractores podrán acreditarse mediante cualquier medio de prueba admisible en derecho, los que se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica.

17. Que, de la normativa citada se desprende que, en el ámbito del procedimiento sancionatorio ambiental, el legislador consagró un régimen de amplitud probatoria, en virtud del cual se admiten todos aquellos medios probatorios que no sean contrarios a derecho. En este sentido, la doctrina nacional ha indicado que lo dispuesto en el artículo 51 de la LOSMA, refleja la intención del legislador de resaltar la libertad probatoria en materia



sancionatoria, permitiendo la utilización de todas las fuentes de prueba **que se consideren lícitas**, lo que implica la posibilidad de emplear todos aquellos medios de prueba que **no resulten prohibidos o contrarios al ordenamiento jurídico**<sup>1</sup>.

18. Que, en la especie, la solicitud de exclusión de antecedentes formulada por Rossan no se fundamenta en una posible ilicitud o prohibición de eficacia de los documentos incorporados al expediente, sino en la supuesta impertinencia de dicha documentación para el esclarecimiento de los hechos objeto de investigación. De esta forma, el cuestionamiento planteado por la empresa dice relación específicamente con la vinculación entre los antecedentes incorporados al expediente y el objeto del presente procedimiento sancionatorio.

19. Que, respecto de esta materia, cabe considerar lo dispuesto en el artículo 50 de la LOSMA, conforme al cual “*Recibidos los descargos o transcurrido el plazo otorgado para ello, la Superintendencia examinará el mérito de los antecedentes, podrá ordenar la realización de las pericias e inspecciones que sean pertinentes y la recepción de los demás medios probatorios que procedan*”. Por su parte, el inciso segundo de la misma disposición, establece que “*En todo caso, se dará lugar a las medidas o diligencias probatorias que solicite el presunto infractor en sus descargos, que resulten pertinentes y conducentes. En caso contrario, las rechazará mediante resolución motivada*” (énfasis agregado).

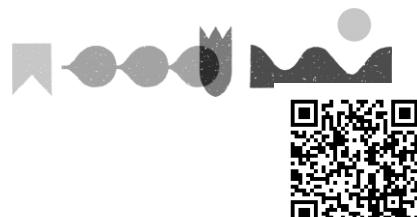
20. Que, según ha sido planteado por la doctrina nacional, las exigencias previstas en el inciso segundo del artículo 50 de la LOSMA, deben entenderse aplicables específicamente a aquellas diligencias probatorias que requieren ser construidas –tales como pericias, inspecciones, informes de servicios públicos, declaración testimonial–, las que requieren la intervención de la SMA para su producción. Lo anterior, en contraste de aquellas pruebas que se encuentran construidas (o constituidas), sin requerir de la intervención de la SMA para su elaboración –**como ocurre con la prueba documental**–, las que no exigen un análisis de pertinencia y conducencia por parte del órgano instructor y, podrían ser incorporadas al expediente de manera amplia y en cualquier etapa del procedimiento<sup>2</sup>, en coherencia con lo establecido en los artículos 10 y 17 de la Ley N° 19.880, que rigen supletoriamente en esta materia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 62 de la LOSMA.

21. Que, desde un punto de vista conceptual, conforme fue especificado en la Resolución Exenta N° 2/Rol D-151-2024, una prueba **pertinente**, de acuerdo con la doctrina y jurisprudencia española se ha entendido como aquella que guarda relación con el procedimiento o como aquella que tiene por objeto verificar algún hecho relevante para la resolución del procedimiento<sup>3</sup>. Por su parte, la RAE define **conducente** como “*Que conduce (guía a un objetivo o a una situación)*”, lo cual en este contexto claramente se refiere a que guía al objetivo de determinar algún hecho o circunstancia objeto de la investigación.

<sup>1</sup> HUNTER AMPUERO, Iván. Derecho Ambiental Chileno tomo II. Régimen sancionatorio y de incentivos al cumplimiento, protección de la biodiversidad y áreas protegidas, y delitos ambientales. Der Ediciones. 2024. p. 178.

<sup>2</sup> Ibid. p. 170.

<sup>3</sup> REBOLLO, Manuel et al, Derecho Administrativo Sancionador (Valladolid, Lex Nova, 2010), pp. 701-702



22. Que, sobre la base de lo expuesto y sin perjuicio de las reglas de admisibilidad que rigen la incorporación de prueba documental en el procedimiento sancionatorio ambiental, considerando que Rossan cuestiona la pertinencia de la documentación incorporada al expediente mediante la Res. Ex. N° 4/Rol D-151-2024, este Fiscal Instructor estima necesario referirse al contenido de dichos antecedentes, con objeto de dilucidar si estos se encuentran desvinculados de los hechos sobre los que versa el procedimiento y, en función de ello, determinar si debiesen ser excluidos del expediente en los términos en que solicita la empresa.

23. Que, en primer término, el Oficio Ord. N° 964/2024 del SAG Los Lagos y el Informe de Atención de Denuncia de fecha 29 de julio de 2024, dan 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<sup>4</sup>, donde se constató el desarrollo de trabajos con maquinaria pesada, consistentes en la remoción total de cubierta vegetal con acumulación en hileras, el escarpe del terreno y obras de drenaje con movimiento de tierra, acciones que se vinculan directamente con la conducta infraccional descrita en el cargo N°1 formulado mediante la Res. Ex. N° 1/Rol D-151-2024.

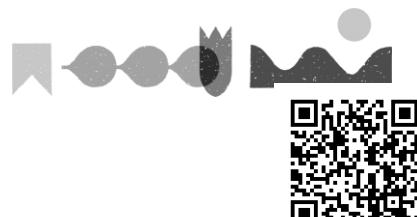
24. Que, adicionalmente, dicho Informe contiene una descripción general del sector Valle Volcanes donde se emplaza la UF, con referencias a la estructura vegetacional del área intervenida y áreas adyacentes, descripción de los flujos hídricos y mención a ejemplares de vegetación hidrófita presentes en el área. Por último, el Informe incluye un apartado de conclusiones, en que se hace referencia a las intervenciones constatadas y los potenciales efectos que se podrían generar para la fauna presente en el entorno.

25. Que, por su parte, el Oficio Ord. N° 82/2025 del SAG Los Lagos y el Informe de Atención de Denuncia de junio de 2021, dan 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. Adicionalmente, el Informe se refiere a la constatación de fauna silvestre protegida en las áreas inspeccionadas, las condiciones hídricas del terreno y el estado de intervención de las lagunas fiscalizadas.

26. Que, atendido que la empresa en su escrito de descargos controvirtió el carácter de humedal del área intervenida, cuestionando la caracterización del ecosistema contenida en la formulación de cargos; para efectos del esclarecimiento de los hechos del presente procedimiento sancionatorio, en la especie, se consideran pertinentes aquellos medios de prueba que aporten información relativa a las

---

<sup>4</sup> La individualización de los Lotes coincide con aquella contenida en el considerando 3º de la Res. Ex. N° 1/Rol D-151-2024.



condiciones materiales del área intervenida por la empresa y/o sectores adyacentes emplazados al interior del sector Valle Volcanes, según fue expresamente señalado por esta Superintendencia en la Res. Ex. N° 3/Rol D-151-2024.

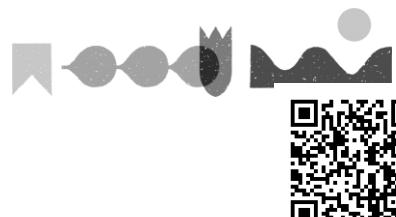
27. Que, bajo dicha premisa y considerando que los Informes de Atención de Denuncias elaborados por el SAG Los Lagos, contienen información recabada en visitas a terreno realizadas respecto del área intervenida por Rossan, así como de terrenos adyacentes emplazados al interior del sector Valle Volcanes, este Fiscal Instructor estima que dichos antecedentes **guardan relación directa con los hechos investigados y resultan, por tanto, pertinentes para la resolución del fondo del presente procedimiento sancionatorio, sin perjuicio de la valoración probatoria que se deberá realizar respecto de su contenido en la instancia procedural correspondiente.**

28. Que, en lo atingente a la incorporación al expediente de la Res. Ex. DGA N° 902/2025, según se indicó previamente, mediante dicho acto administrativo se impuso una multa de 200 UTM a Inmobiliaria Rossan Ltda., por la ejecución de obras de regularización de cauce y descargas no autorizadas al interior del sector Valle Volcanes. Según consta en la resolución, las obras de regularización estarían asociadas al escarpe del lecho y riberas del cauce identificado como “Estero Sin Nombre” (coordenadas UTM N 5.408.134, E 676.343 y N 5.408.270, E 676.327), generando la rectificación y desembanques de material depositado en el cauce en un tramo aproximado de 145 metros.

29. Que, lo anterior guarda directa relación con los hechos imputados por esta SMA mediante el cargo N° 1 contenido en la Res. Ex. N° 1/Rol D-151-2024, a través del cual se atribuyó al titular, entre otras conductas, la ejecución de “*obras de intervención de cauce al interior de un humedal situado dentro del límite urbano*”. A mayor abundamiento, en el considerando 55° de la formulación de cargos, se indicó que, con motivo de la apertura de zanjas en el terreno, se produjo la intervención de un estero proveniente de la laguna denominada “Parque Laguna II”, cuyas coordenadas coinciden con aquellas señaladas por la DGA respecto del cauce identificado como “Estero Sin Nombre” en la referida Res. Ex. N° 902/2025.

30. Que, en razón de lo expuesto y dado que existe una conexión material evidente entre la conducta infraccional imputada a través del cargo N°1 —en lo que dice relación con las obras de intervención de cauce— y la materia que se aborda en la Res. Ex. N° 902/2025 de la DGA, se estima que dicho antecedente es pertinente para el esclarecimiento de los hechos sobre los que versa el presente procedimiento sancionatorio, estando plenamente justificada su incorporación al expediente administrativo.

31. Que, en mérito de las consideraciones expuestas previamente, la solicitud de exclusión de los antecedentes incorporados al expediente mediante la Res. Ex. N°4/Rol D-151-2024, será rechazada en la parte resolutiva de este acto administrativo. Sin perjuicio de ello, esta Superintendencia tendrá presente las alegaciones y observaciones formuladas por la empresa con relación al contenido y mérito probatorio de dichos antecedentes, al tenor de lo requerido en el primer y tercer otrosí de su presentación, lo que será debidamente ponderado en la oportunidad procesal correspondiente.



**b) Incorporación de antecedentes técnicos al expediente administrativo**

32. Que, dentro de los antecedentes mencionados en la Res. Ex. N° 1/Rol D-151-2024, esta Superintendencia hizo presente que, con fecha 22 de enero de 2021, el Ministerio del Medio Ambiente (en adelante, "MMA") emitió la Res. Exenta N° 62, dando inicio al procedimiento de reconocimiento oficial del humedal urbano "Valle Volcanes". Posteriormente, 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.

33. Que, en virtud de dicha declaratoria, los predios en que se ejecutaron las obras objeto del presente procedimiento sancionatorio, se emplazaban íntegramente dentro del polígono definido por el MMA respecto del humedal urbano Valle Volcanes. No obstante, la referida Res. Ex. N° 1.408/2021 fue dejada sin efecto mediante sentencia del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental de fecha 30 de mayo de 2024, dictada 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, esta no se encontraba suficientemente motivada y que en el procedimiento de declaratoria se habrían suscitado determinados vicios de publicidad.

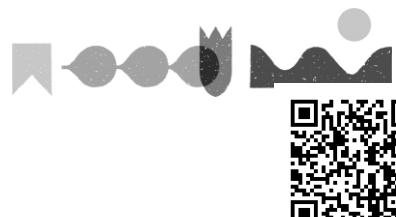
34. Que, en el marco de las referidas causas judiciales, las partes acompañaron diversos informes técnicos para respaldar sus alegaciones, a través de los cuales aportaron antecedentes de caracterización de los terrenos que, a raíz de la dictación y publicación de la Res. Ex. N° 1.408/2021, quedaron comprendidos dentro del polígono del HU Valle Volcanes definido por el MMA.

35. Que, en lo relevante para el presente procedimiento sancionatorio, en el expediente asociado a la causa judicial Rol R-17-2022, la reclamante Inmobiliaria Pocuro Sur SpA. acompañó el **Informe Técnico Ambiental "Reclamación a la Declaración del Humedal Urbano Valle Volcanes"**, de abril 2022, elaborado por Green Business S.A.. Por su parte, en el expediente de la causa judicial Rol R-19-2022, la reclamante Inmobiliaria Rossan Ltda. acompañó el **Informe Técnico "Sector Valle Volcanes"** de febrero 2022, elaborado por Eccoprime SpA. De modo general, se advierte que ambos informes, proporcionan información levantada en terreno con objeto de caracterizar el régimen hidrológico, las condiciones de suelo, así como el ensamblaje de flora y fauna presentes en distintos terrenos del sector Valle Volcanes, comprendiendo dentro de aquellos el área intervenida por Rossan y sectores adyacentes.

36. Que, sin perjuicio de que los antecedentes previamente referenciados se encuentran incorporados en el expediente de las respectivas causas judiciales, siendo posible acceder a ellos a través del Sistema de Gestión de Causas administrado por el 3TA<sup>5</sup>, dado que estos contienen información relevante para el esclarecimiento de los hechos que son objeto de investigación en este procedimiento, esta Superintendencia estima necesaria su

---

<sup>5</sup> Expediente disponible en: <https://causas.3ta.cl/causes/1025/expedient/22408/books/748/?attachmentId=41352>



incorporación al expediente administrativo, para su análisis y ponderación en la oportunidad procesal correspondiente, según se dispondrá en la parte resolutiva de este acto.

37. Que, adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley N° 19.880, se conferirá traslado al titular para que, dentro del plazo que se indicará en lo resolutivo, formule las observaciones o presente los antecedentes que estime pertinentes en relación con las materias que se abordan en dichos informes.

c) **Requerimiento de información a Inmobiliaria Rossan Ltda.**

38. Que, de conformidad con lo dispuesto en el literal e) del artículo 3 de la LOSMA, esta Superintendencia se encuentra facultada para requerir a los sujetos sometidos a su fiscalización la información y datos que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones, concediendo a los requeridos un plazo razonable y proporcional, considerando las circunstancias que rodean la producción de dicha información, su volumen, la complejidad de su generación o producción, y la ubicación geográfica del proyecto, entre otras consideraciones.

39. Que, en línea con lo anterior, el artículo 50 de la LOSMA, establece que recibidos los descargos o transcurrido el plazo otorgado para ello, la Superintendencia examinará el mérito de los antecedentes, y podrá ordenar la realización de las pericias e inspecciones que sean pertinentes y la recepción de los demás medios probatorios que procedan.

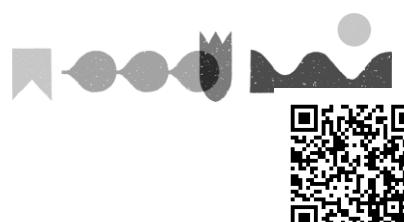
40. Que, en virtud de lo anterior, con el objeto de que este Fiscal Instructor pueda formarse convicción en el análisis de configuración de la infracción imputada en el presente procedimiento, su clasificación de gravedad y la eventual aplicación de las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA que procedieren, se ordenará una diligencia probatoria de oficio, consistente en la solicitud de antecedentes a Inmobiliaria Rossan Ltda. en relación con las materias que se indicarán en la parte resolutiva de este acto.

**RESUELVO:**

I. **TENER POR EVACUADO EL TRASLADO E INCORPORADO** al expediente administrativo el escrito presentado por Inmobiliaria Rossan Ltda. de fecha 17 de octubre de 2025, que contiene sus observaciones a los antecedentes incorporados al expediente administrativo a través de la Res. Ex. N° 4/Rol D-151-2024.

II. **RECHAZAR LAS SOLICITUDES DE EXCLUSIÓN DE ANTECEDENTES** formuladas por Inmobiliaria Rossan Ltda. en **lo principal** y en el **segundo otrosí** de su escrito de fecha 17 de octubre de 2025.

III. **TENER PRESENTE** las consideraciones expuestas por Inmobiliaria Rossan Ltda. respecto de los antecedentes incorporados al expediente



administrativo a través de la Res. Ex. N°4/Rol D-151-2024, en los términos requeridos por el titular en el **primer y tercer otrosí** de su escrito de fecha 17 de octubre de 2025.

**IV. TENER POR ACOMPAÑADO** el documento individualizado por Inmobiliaria Rossan Ltda. en el **cuarto otrosí** de su escrito de fecha 17 de octubre de 2025.

**V. TENER PRESENTE** el nuevo domicilio informado por el titular en el **quinto otrosí** de su presentación de fecha 17 de octubre de 2025, el que será considerado para efectos de practicar las notificaciones de los actos que se emitan en lo sucesivo en el presente procedimiento sancionatorio.

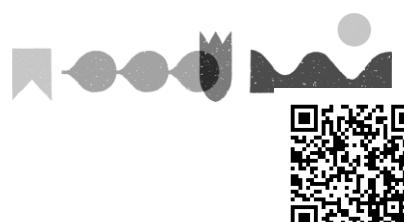
**VI. TENER POR INCORPORADOS** al expediente administrativo, los siguientes antecedentes documentales:

- Informe Técnico-Ambiental “Reclamación a la Declaración del Humedal Urbano Valle Volcanes”, de abril 2022, elaborado por la consultora Green Business S.A.
- Informe Técnico “Sector Valle Volcanes, Región de Los Lagos para Inmobiliaria Rossan Ltda.”, de febrero 2022, elaborado por la consultora Eccoprime SpA.

**VII. CONFERIR TRASLADO A INMOBILIARIA ROSSAN LTDA.**, para que exponga cualquier observación o presente los antecedentes que estime pertinentes con relación a los antecedentes incorporados al expediente administrativo mediante el **Resuelvo VI** de la presente resolución, dentro de un **plazo de 7 días hábiles** contados desde la notificación del presente acto. Cabe señalar que, los antecedentes referidos se encuentran disponibles en: <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/3732>.

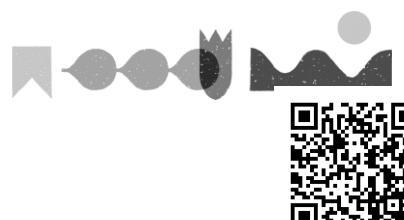
**VIII. DECRETAR LA SIGUIENTE DILIGENCIA PROBATORIA**, consistente en requerir información a Inmobiliaria Rossan Ltda., quien deberá informar a esta Superintendencia acompañando documentación comprobable e información numérica en formato Excel, respecto de los siguientes antecedentes:

1. Autorizaciones emitidas por organismos sectoriales para el desarrollo de las obras de acondicionamiento de terreno ejecutadas en 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. Lo anterior, considerando particularmente las obras ejecutadas en el cauce que desagua a la “Laguna 2”, correspondiente a un área asignada como zona CN (cauce natural) en el PRC de Puerto Montt.
2. Balances Tributarios de Inmobiliaria Rossan Ltda. al 31 de diciembre de cada año, comprendiendo el periodo 2019 a 2024.
3. Ingresos mensuales obtenidos por Inmobiliaria Rossan Ltda. por el desarrollo de actividades de: (i) inversión inmobiliaria asociados al terreno comprendido por los lotes señalados, a través de la celebración de contratos de arrendamiento, promesas de compraventa, ventas de terrenos, entre otros, para cada mes del periodo comprendido entre enero de 2019 a la fecha presente (expresados en pesos), los cuales deberán ser



autoexplicativos respecto al tipo de actividad realizada, lugar relacionado y el periodo respectivo.

4. Costos mensuales asociados a las labores de acondicionamiento realizadas en los lotes señalados (escarpe, relleno, nivelación, entre otros), que considere materiales, maquinaria y horas-persona, destinadas al desarrollo de las obras. Para esto, deberá acompañar cotizaciones, órdenes de compra, facturas o registros de pago que permitan acreditar el costo efectivamente incurrido por la empresa en las actividades descritas; asimismo, se deberá incorporar una planilla Excel en que se sistematice los costos solicitados, con su respectiva referencia documental.
5. Informar los costos de inversión asociados al terreno y cualquier otro costo directo y/o gastos de administración y ventas, de forma mensual, desagregada por ítem y por lote asociado, desde enero 2019 a la fecha.
6. Informar, describir y acreditar cualquier tipo de medida correctiva adoptada y asociada a la infracción imputada mediante la Res. Ex. N°1/Rol D-151-2024, con el objetivo de contener, reducir o eliminar sus efectos, debiendo describirlas y remitir documentación que permita verificar su ejecución, efectividad, costos y fechas en que fueron incurridos. Las medidas que se informen sólo deben corresponder a aquellas que la empresa haya adoptado respecto de la mencionada infracción y de manera voluntaria. Estos antecedentes, deben detallar el grado de implementación de las medidas correctivas adoptadas señalando la respectiva fecha de implementación e incorporando registros fehacientes que den cuenta de lo anterior, tales como videos o fotografías, fechados y georreferenciados. En caso de existir medidas que estén en ejecución, se deberá indicar en qué fecha se contempla su término, detallando los costos que se encuentren pendientes de pago.
7. Conforme a lo informado por el titular en carta remitida a esta SMA con fecha 4 de julio de 2024, se solicita acompañar cartografía (formato SHP) asociada al diseño original del proyecto que se pretendía desarrollar en el área intervenida, especificando el tipo y las características del proyecto y/o actividad. Por su parte, dado que, en la misma presentación mencionada, se informó que el proyecto original sería sometido a un proceso de reformulación, se solicita remitir los antecedentes del diseño actual del proyecto conformado al interior del área en cuestión, especificando el tipo y las características del mismo.
8. Con relación a las obras de modificación de cauce no autorizadas que fueron constatadas por la DGA y objeto de sanción en la Res. Ex. N° 902/2025 emitida por dicho Servicio, en la cual se ordenó su modificación bajo apercibimiento de multa, se requiere informar sobre la eventual implementación de medidas orientadas a modificar dichas obras, especificando fecha de ejecución y grado de avance de las mismas, lo que deberá ser respaldado con fotografías fechadas y georreferenciadas que permitan acreditar lo informado.
9. Remitir las resoluciones administrativas y/o judiciales por las que se hubiere sancionado a la empresa, en relación con materias ambientales vinculadas a la unidad fiscalizable, por parte de organismos sectoriales con competencia ambiental (a excepción de esta SMA) y



órganos jurisdiccionales. Al respecto, deberá indicar expresamente si estos se encuentran firmes, o han sido objeto de recursos administrativos o jurisdiccionales cuya resolución esté pendiente, señalando su expediente y ubicación.

En caso de no contar con la información requerida respecto de uno o más de los puntos especificados previamente, se solicita indicarlo expresamente en su respuesta.

**IX. PLAZO DE ENTREGA DE LA**

**INFORMACIÓN REQUERIDA.** La información requerida a **Inmobiliaria Rossan Ltda.** mediante el Resuelvo VIII, deberá ser remitida a esta Superintendencia en el plazo de **7 días hábiles**, contados desde la notificación de la presente resolución.

**X. FORMA Y MODO DE ENTREGA DE LA**

**INFORMACIÓN SOLICITADA.** La información requerida deberá ser remitida a Oficina de Partes de esta SMA. Conforme a lo establecido en la Res. Ex. SMA N° 1.026/2025, la Oficina de partes de esta Superintendencia recibe correspondencia, en sus dependencias, de lunes a viernes entre las 9:00 hrs. y las 13:00 hrs.

Asimismo, la Oficina de Partes recibe correspondencia por medio de correo electrónico durante las 24 horas del día, registrando como su fecha y hora de recepción aquella que su sistema de correo electrónico indique, siendo el tope horario del día en curso las 23:59 horas. El archivo ingresado por medio de correo electrónico deberá tener un tamaño máximo de 24 megabytes, debiendo ser remitido a la casilla [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl). En el asunto se deberá indicar el rol del procedimiento sancionatorio al que corresponde. En caso de contar con un gran volumen de antecedentes, se solicita incorporar en la respectiva presentación un hipervínculo para la descarga de la documentación, permitiendo el acceso a funcionarios de esta Superintendencia, y señalándose además el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado de este.

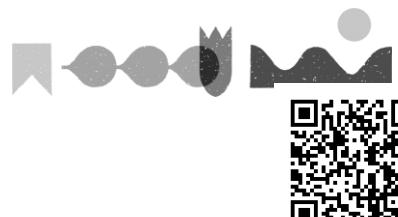
**XI. SEÑALAR** que el titular deberá entregar

solo la información que ha sido expresamente solicitada, y que la entrega de grandes volúmenes de información, que no diga relación directa con lo solicitado, podrá considerarse como una estrategia dilatoria en este procedimiento sancionatorio.

**XII. NOTIFICAR POR CARTA CERTIFICADA, o**

**por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N° 19.880,** al representante legal de Inmobiliaria Rossan Ltda., domiciliado para estos efectos en Avenida Isidora Goyenechea N° 3250, piso 9, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

Asimismo, notifíquese por correo electrónico, a los interesados: Agrupación por los Humedales y Entornos Naturales Gayi y Pablo Triviño Vargas a los correos electrónicos indicados en los formularios de denuncia respectivos.



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

**Notificación conforme al artículo 46 de la Ley N° 19.880:**

- Representante Legal de Inmobiliaria Rossan Ltda., domiciliado en Avenida Isidora Goyenechea N° 3250, piso 9, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.
- Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, en San Felipe N° 80, piso N°2, comuna de Puerto Montt, región de Los Lagos.

**Correo electrónico:**

- Denunciante ID 259-X-2024, a la casilla indicada en su formulario de denuncia.
- Denunciante ID 261-X-2024 y 265-X-2024, a la casilla indicada en su formulario de denuncia.

**C.C:**

- Ivonne Mansilla, Jefa de la Oficina Regional Los Lagos de la SMA.

**Rol D-151-2024**

