

Sr. Pablo Rojas Jara.

Fiscal Instructor División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente

Presente

Mat.: En lo principal: evacúan traslado. En el primer otros: cumplen lo ordenado. En el segundo otros: acompañan documentos.

Ref.: Procedimiento sancionatorio rol D-151-2024.

RAMIRO MENDOZA ZÚÑIGA, PEDRO AGUERREA MELLA y ALEXANDER SEEGER PEMJEAN, abogados, en representación de INMOBILIARIA ROSSAN LIMITADA (“Inmobiliaria Rossan”), rol único tributario N°76.392.616-8, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Isidora Goyenechea 3250, piso 9, Las Condes, en procedimiento administrativo sancionatorio rol D-151-2024, a Ud. respetuosamente decimos:

1. Que, estando dentro de plazo, venimos en evacuar el traslado que fuera conferido mediante el resuelvo N° VII de la Resolución Exenta N°6/ROL D-151-2024, de fecha 25 de noviembre de 2025¹, a fin de exponer las observaciones de rigor respecto de los documentos que fueran incorporados al expediente administrativo mediante el resuelvo N° VI de la antedicha resolución.

- I. **ANTECEDENTES GENERALES SOBRE LOS DOCUMENTOS INCORPORADOS MEDIANTE RESOLUCIÓN EXENTA N°6/ROL D-151-2024 Y RESPECTO DE LOS CUALES SE CONFIRIÓ TRASLADO A ESTA PARTE**

2. Como se desprende de la resolución previamente individualizada, esta Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA”), con fecha 25 de noviembre de 2025, incorporó al presente procedimiento administrativo dos documentos respecto de los cuales se confirió traslado a esta parte. Estos son:

¹ Notificada a esta parte con fecha 26 de noviembre de 2025.

- (i) El Informe Técnico Ambiental “Reclamación a la Declaración del Humedal Urbano “Valle Volcanes”, de abril de 2022, elaborado por la consultora Green Business S.A.
 - (ii) El Informe Técnico “Sector Valle Volcanes”, de febrero 2022, elaborado por la consultora Eccoprime SpA.
3. Ambos documentos dicen relación, como anticipa la Resolución Exenta N°6/ROL D-151-2024, con el procedimiento en que el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental dejó, con fecha 30 de mayo de 2024, sin efecto la Resolución Exenta N°1.408, de 22 de enero de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente (“**MMA**”) que reconoció de oficio el humedal urbano “Valle Volcanes” (“**HU Valle Volcanes**”).
4. Tal decisión se fundó en que el MMA delimitó incorrectamente el polígono del HU Valle Volcanes incorporando extensas superficies que carecían de las condiciones hidrológicas, de suelo hídrico y de vegetación exigidas por la Ley N°21.202, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos (“**Ley N°21.202**”) y por el Decreto Supremo N°15/2020 del MMA, que fija el Reglamento de la Ley N°21.202 (“**Reglamento Ley N°21.202**”), para ser calificadas como humedal.
5. Entre las zonas indebidamente incorporadas a la declaratoria original se encontraba precisamente el predio de nuestra representada. Pese a ello -y aun cuando dicha improcedencia ha sido reiteradamente reafirmada durante este procedimiento sancionatorio- esta SMA insiste en sostener que al interior del predio de Inmobiliaria Rossan existiría un humedal cuya integridad habría sido afectada.
6. En consecuencia, y sin perjuicio de las observaciones que se formularán respecto de los informes recientemente incorporados, corresponde reiterar que tanto lo resuelto por la jurisdicción ambiental como los antecedentes técnicos agregados por esta propia SMA - respecto de los cuales se evacúa el presente traslado- descartan de manera consistente la existencia de un humedal en el predio de nuestra representada, desvirtuando así la base fáctica y jurídica sobre la cual la formulación de cargos pretende sustentar la imputación.

7. Dicho lo anterior, corresponde analizar en detalle los informes incorporados por esta SMA mediante el resuelvo N° VI de la Resolución Exenta N°6/ROL D-151-2024, formulando las observaciones que resultan pertinentes a su contenido, alcance y relevancia para la correcta resolución del presente procedimiento sancionatorio.
- A. **El Informe Técnico Ambiental “Reclamación a la Declaración del Humedal Urbano “Valle Volcanes”, de abril de 2022, elaborado por la consultora Green Business S.A.**
8. El Informe Técnico Ambiental elaborado por Green Business S.A. tuvo por finalidad evaluar la metodología y los criterios utilizados por el MMA para delimitar el supuesto HU Valle Volcanes, efectuando para ello un análisis detallado de los antecedentes disponibles y una campaña de terreno orientada específicamente a verificar dicha delimitación. Asimismo, el estudio tuvo por objeto determinar si resultaba técnicamente justificada la inclusión de los terrenos de Inmobiliaria Pocuro dentro del polígono declarado oficialmente como HU Valle Volcanes.
9. Con ese propósito, el referido informe concluye, primero, que el MMA no aplicó adecuadamente la metodología contenida en la “Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile” (“**Guía Delimitación y Caracterización HU**”) al definir el polígono del supuesto HU Valle Volcanes, pese a que dicho instrumento técnico resulta vinculante para la delimitación de humedales urbanos en virtud del artículo 20 del Reglamento Ley N°21.202. Prueba de ello es que no se presentaron antecedentes de la prueba de gabinete comprobables, el trabajo de terreno fue insuficiente -incumpliéndose, por ejemplo, con los criterios de muestreo establecidos en la Guía Delimitación y Caracterización HU-, y no se presentó adecuadamente la descripción de los atributos del humedal, entre otros elementos.
10. De igual forma, el informe evidencia que no se verificó adecuadamente el cumplimiento de los criterios obligatorios establecidos en la Ley N°21.202, el Reglamento Ley N°21.202 y la Guía Delimitación y Caracterización HU -hidrológico, de suelo hídrico y de vegetación hidrófita- al momento de delimitar el supuesto HU Valle Volcanes, lo que derivó en una delimitación incorrecta y en la incorporación dentro del polígono oficial de superficies que

carecen por completo de los atributos necesarios para ser clasificadas como humedal, entre ellas parte del predio de Inmobiliaria Rossan.

11. Ahora bien, aun cuando dicho informe fue elaborado específicamente respecto de los terrenos de Inmobiliaria Pocuro, sus conclusiones refuerzan plenamente la posición que esta parte ha sostenido durante todo el procedimiento sancionatorio. Ello, porque el estudio en su análisis de la delimitación del HU Valle Volcanes en ningún apartado identifica la existencia de un humedal en el sector que esta SMA atribuye al predio de Inmobiliaria Rossan.
12. Por el contrario, una revisión detenida del informe demuestra exactamente lo contrario: no existen antecedentes que permitan sostener la presencia de un humedal en el predio de Inmobiliaria Rossan, ni se cumplen allí los criterios normativos necesarios para su declaración. De hecho, el propio estudio incorpora antecedentes del Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile de la Universidad de Concepción que muestran que los humedales identificados por dicho organismo no se encuentran ubicados en el predio de Inmobiliaria Rossan, lo que confirma la improcedencia de incluir dicha superficie dentro de un supuesto humedal urbano.
13. Todos estos antecedentes -sumados al análisis del informe elaborado por la Eccoprime SpA, que se revisará a continuación- fueron precisamente los elementos que el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental consideró al momento de dejar sin efecto la Resolución Exenta N°1.408, de 22 de enero de 2021, mediante la cual el MMA había reconocido de oficio el supuesto HU Valle Volcanes.

B. El Informe Técnico “Sector Valle Volcanes”, de febrero 2022, elaborado por la consultora Eccoprime SpA.

14. El Informe Técnico elaborado por la consultora Eccoprime SpA tuvo por fin revisar si en el predio de Inmobiliaria Rossan se verificaba la concurrencia de los criterios necesarios para la existencia de un humedal, conforme a lo establecido en la Ley N°21.202, el Reglamento Ley N°21.202 y la Guía Delimitación y Caracterización HU. A diferencia del informe anterior - centrado en el predio de Inmobiliaria Pocuro- este se enfoca directamente en el área de nuestra representada.

15. El principal hallazgo del informe es concluyente: no se verifica la concurrencia de ninguno de los criterios reglamentarios de delimitación de humedales urbanos contenidos en el Reglamento Ley N°21.202. Esta conclusión es plenamente coincidente con la que se puede desprender del Informe Técnico Ambiental “Reclamación a la Declaración del Humedal Urbano “Valle Volcanes”, de abril de 2022, elaborado por la consultora Green Business S.A.
16. En particular, el estudio elaborado por la consultora Eccoprime SpA establece que el predio de nuestra representada no presenta condiciones para ser considerado como humedal, al no existir, por ejemplo, cobertura dominante de vegetación hidrófita, siendo insuficiente la presencia aislada de coberturas vegetales de características helófitas o hidrófitas. De la misma forma, el estudio verifica, entre otras cosas, que el predio de Inmobiliaria Rossan no aporta hídricamente al humedal declarado: el análisis topográfico y de redes de drenaje demuestra que el escurrimiento de las aguas se orienta hacia el noreste -y no hacia el sur-, de modo que las descargas confluyen en el estero La Paloma, y no en la zona identificada oficialmente como humedal.
17. Lo anterior da cuenta de que la incorrecta delimitación realizada por el MMA al declarar el HU Valle Volcanes -incluyendo superficies, como la de Inmobiliaria Rossan, que no cumplen las condiciones normativas para ser calificadas como humedal- fue precisamente lo que motivó que dicha declaración fuera dejada sin efecto por el Tercer Tribunal Ambiental.
18. Los mismos antecedentes técnicos que en su momento llevaron al Tercer Tribunal Ambiental a adoptar dicha decisión son, hoy, los que nuevamente corroboran la posición de esta parte en el presente procedimiento sancionatorio: el área intervenida no corresponde a un humedal y no reúne ninguno de los atributos exigidos por la Ley N°21.202, el Reglamento Ley N°21.202 y la Guía Delimitación y Caracterización HU.

POR TANTO,

SOLICITAMOS AL SR. FISCAL INSTRUCTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE: Tener por evacuado el presente traslado respecto de los documentos que fueran incorporados al expediente

administrativo mediante el resuelvo N° VI de la Resolución Exenta N°6/ROL D-151-2024, de fecha 25 de noviembre de 2025.

PRIMER OTROSÍ: Que, encontrándonos dentro de plazo, venimos en dar cumplimiento a lo ordenado en el resuelvo N° VIII de la Resolución Exenta N°6/ROL D-151-2024, de fecha 25 de noviembre de 2025, mediante la cual esta SMA dispuso la diligencia probatoria consistente en requerir a Inmobiliaria Rossan la remisión de determinados antecedentes, los que se individualizan a continuación y se acompañan en el segundo otrosí de esta presentación.

A fin de facilitar la revisión y análisis por parte de esta SMA, se presenta a continuación un desglose sistemático de cada uno de los antecedentes requeridos a Inmobiliaria Rossan en el referido resuelvo N° VIII, junto con la información que efectivamente posee y se encuentra en condiciones de proporcionar.

I. 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.

En relación con el requerimiento de informar y acompañar las autorizaciones sectoriales que serían aplicables al “desarrollo de obras de acondicionamiento de terreno” ejecutadas en los lotes individualizados en el N°1 del resuelvo N° VIII, corresponde realizar las siguientes precisiones.

En primer lugar, es necesario señalar que las intervenciones realizadas por Inmobiliaria Rossan se limitaron a movimientos de tierra, sin que existiera un acondicionamiento de terreno propiamente tal para el desarrollo de obras, pues no existía un proyecto asociado que requiriera suelos “acondicionados”.

Por lo tanto, no se ejecutaron obras que, conforme a la legislación vigente, hicieran exigible la obtención de permisos o autorizaciones emitidas por la Dirección de Obras Municipales, Dirección

General de Aguas, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Servicio Agrícola y Ganadero, Corporación Nacional Forestal u otros organismos sectoriales competentes.

En segundo lugar, corresponde aclarar que el rol 2191-107 corresponde al rol matriz previo a la subdivisión de 2017 del denominado Lote 3 Alto La Paloma. Desde dicha subdivisión, el rol matriz se encuentra inactivo, dado que cada predio resultante cuenta con su propio rol individual. En consecuencia, no resulta procedente aportar información relativa a un predio que, jurídicamente, ya no existe.

En tercer lugar, en cuanto a las supuestas obras vinculadas a un “cauce que desagua a la Laguna 2”, se estima pertinente precisar que Inmobiliaria Rossan no ejecutó obras en cauce alguno que desaguara en una laguna, ni desarrolló infraestructura asociada a encauzamientos, regularización de cauce o intervenciones de similar naturaleza, como se da cuenta latamente en los descargos² y en la reconsideración presentada en el expediente de la Dirección General de Aguas (“DGA”) sobre la materia (proceso N°18280728).

Sin perjuicio de lo anterior, y solo a efectos de completar los antecedentes administrativos que obran en poder de esta SMA, se acompaña la siguiente documentación:

- a) **Oficio Ordinario N°1011 de la Dirección de Obras Hidráulicas (“DOH”)**, de fecha 15 de septiembre de 2020, que aprobó el estudio “Proyecto Modificación de cauce Estero sin Nombre Proyecto Habitacional “Valle los Volcanes””, expediente VP-1003-297, presentado por la empresa de consultoría APA Ingeniería en representación de Inmobiliaria Rossan.
- b) **Informe Técnico N°552 de la DGA**, de fecha 30 de septiembre de 2020, que propone aprobar el proyecto de Modificación de Cauce sobre el estero sin nombre, localizado en la comuna de Puerto Montt, tramitado bajo el expediente administrativo VP-1003-297.
- c) **Resolución Exenta N°000412 de la DGA de la Región de Los Lagos**, de fecha 30 de septiembre de 2020, que aprueba proyecto de modificación de cauce natural, a Inmobiliaria Rossan sobre

² Documento acompañado en el segundo otrosí de esta presentación.

las aguas superficiales y corrientes de un estero sin nombre, localizado en la comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue, región de Los Lagos.

Con todo, se estima indispensable aclarar que los movimientos de tierra efectuados en los predios de Inmobiliaria Rossan no guardan relación alguna con los permisos otorgados por la DOH y la DGA precedentemente individualizados. Es más, el resuelvo N°3 de la Resolución Exenta N°000412 de la DGA de la Región de Los Lagos fija un plazo de doce meses para que la empresa construya las obras de acuerdo al proyecto que se aprueba mediante dicha resolución, por lo que es evidente que las actividades objeto de fiscalización en el presente procedimiento sancionatorio -ejecutadas en el año 2024- no se relacionan en absoluto con aquellos permisos, que datan de septiembre de 2020.

En virtud de todo lo expuesto, expresamos que no existen autorizaciones sectoriales que acompañar en relación con las obras consultadas.

II. Balances Tributarios de Inmobiliaria Rossan Ltda. al 31 de diciembre de cada año, comprendiendo el periodo 2019 a 2024.

En lo que respecta al requerimiento de acompañar los balances tributarios de Inmobiliaria Rossan correspondientes a los años 2019 a 2024, esta parte viene en cumplir lo solicitado, acompañando en el segundo otrosí de esta presentación, la correspondiente carpeta tributaria electrónica emitida por el Servicio de Impuestos Internos, que comprende íntegramente los años tributarios 2023, 2024 y 2025.

Esta información constituye la serie tributaria más actualizada y representativa del estado financiero actual de nuestra representada, y entrega todos los elementos necesarios para evidenciar de manera suficiente y objetiva la capacidad económica de Inmobiliaria Rossan, atendido que refleja su situación real, vigente y proyectada, conforme a los parámetros normalmente utilizados por la Administración para estos fines.

En ese sentido, esta información, junto con el resto de antecedentes que se aportan en esta presentación, resultan más que suficiente para que esta SMA tenga una visión completa del desempeño financiero de nuestra representada, siendo innecesario, superfluo y carente de

pertinencia acompañar más que dicha carpeta tributaria electrónica, contentiva de los años tributarios 2023, 2024 y 2025 de Inmobiliaria Rossan.

III. 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.

En relación con los ingresos mensuales requeridos, se hace presente que los predios a los que se hace referencia corresponden a una subdivisión efectuada el año 2017. Desde esa fecha y hasta el día de hoy, Inmobiliaria Rossan no ha celebrado contrato alguno, ya sea de arriendo, promesa de compraventa, compraventa u otro contrato que genere ingresos asociados a actividades de inversión inmobiliaria, por lo que no existe registro de ingresos mensuales atribuibles a esos lotes. Los únicos movimientos contables asociados corresponden a gastos.

En cuanto al Lote A, rol 2211-40, adquirido por Inmobiliaria Rossan en marzo de 2022, cabe precisar que su situación es idéntica. Durante el período en que el lote estuvo en poder de su anterior propietario (Agrícola y Forestal Linahua Ltda.) y desde su adquisición por Inmobiliaria Rossan, no se han generado ingresos de ningún tipo vinculados a actividades inmobiliarias, puesto que no se han celebrado contratos sobre él.

Por tanto, Inmobiliaria Rossan no registra ingresos mensuales asociados a los lotes individualizados en el requerimiento, circunstancia que se deja expresamente consignada para fines de claridad y completitud. En efecto, como se expondrá en los siguientes apartados, dichos predios no solo no han generado ingresos, sino que han representado exclusivamente costos para la empresa.

IV. 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.

En lo que respecta a los costos por las labores de movimiento de tierra realizadas en los predios propiedad de Inmobiliaria Rossan, esta parte cuenta únicamente con una factura y su correspondiente comprobante de pago, los que se acompañan en el segundo otrosí de esta presentación, sin perjuicio de individualizarse a continuación:

- a) Factura electrónica N°4603, de fecha 18 de julio de 2024, por arriendo de maquinaria por 249,5 horas de movimiento de tierras en Puerto Montt, por un monto total de [REDACTED] emitida por Arturo Adolfo Olavarría Maldonado a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
 - b) Comprobante de movimientos bancarios de la cuenta corriente N°2680497206 de Inmobiliaria Rossan Limitada, de fecha 2 de diciembre de 2025, que acreditan transferencias efectuadas en julio de 2024 por un total de [REDACTED] a favor de Arturo Olavarría Maldonado, emitidas por Banco de Chile.
- V. **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.**

Sobre este punto, esta parte acompaña en el segundo otrosí de esta presentación, una planilla Excel que sistematiza los costos de inversión asociados al terreno y otros gastos directos y/o de administración y ventas, desagregados por ítem, fecha y lote asociado, para el período comprendido entre enero de 2019 a la fecha.

A continuación, se presenta un resumen categorizado de los principales tipos de gastos registrados en el período³:

- a) Levantamientos topográficos y estudios técnicos: incluye levantamientos para análisis de terreno, estudios topográficos relacionados con expedientes de cauce, censos de flora y otros informes especializados.
- b) Tramitaciones sectoriales y procedimientos administrativos: gastos asociados a gestiones ante la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt, DOH, DGA y otros organismos públicos.
- c) Informes ambientales y actuaciones relacionadas con declaratoria de humedal: comprende estudios ambientales, informes técnicos, y costos asociados a actuaciones ante órganos administrativos y jurisdiccionales (Tribunal Ambiental, Tribunal Constitucional, entre otros).
- d) Asesoría legal relacionada con el presente procedimiento administrativo sancionatorio.
- e) Pólizas de garantía de urbanización: corresponde a pólizas emitidas y renovadas en los años 2020 a 2024, cuyo monto se expresa en UF y cuya vigencia y detalle se encuentra especificado en la planilla Excel acompañada.
- f) Otros gastos directos asociados al predio: cargos tales como contribuciones⁴, renovaciones de documentación y otros desembolsos menores directamente vinculados a la propiedad.

Del análisis de la información acompañada en estas últimas tres secciones, se desprende con claridad que, para Inmobiliaria Rossan, los terrenos que conforman la Unidad Fiscalizable no han generado ingresos de ningún tipo, sino que, por el contrario, han representado exclusivamente costos y desembolsos asociados a estudios técnicos, tramitaciones sectoriales, pólizas de garantía, asesorías legales, entre otros.

³ El detalle mensual, documentos de respaldo y montos exactos se encuentran detallados en el archivo Excel acompañado. Los documentos de respaldo de cada ítem se acompañan en el segundo otrosí de esta presentación.

⁴ En el segundo otrosí de esta presentación se acompañan, a modo referencial, ciertos comprobantes de pago emitidos por la Tesorería General de la República correspondientes al Lote 2191-164.

En consecuencia, la información disponible demuestra que la empresa no ha obtenido beneficios económicos asociados al terreno durante el período informado.

VI. 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.

En lo concerniente a las medidas correctivas cuya información se requiere, se hace presente que, con anterioridad a la dictación de la Resolución Exenta N°1/Rol D-151-2024, la SMA ordenó la paralización inmediata del movimiento de tierra que se desarrollaba en los lotes fiscalizados.

Inmobiliaria Rossan acató íntegramente dicha instrucción, procediendo al retiro de toda maquinaria presente en el predio, tras lo cual no se ha vuelto a ingresar ni ejecutar actividad alguna en el terreno.

A continuación, se acompaña un extracto de las conclusiones del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2024-2113-X-MP, contenido en el expediente de medida provisional MP-025-2024, que da cuenta de la detención total de actividades por parte de Inmobiliaria Rossan durante la vigencia de la medida pre-procedimental ordenada por la SMA con fecha 28 de junio de 2024.

Se realizaron 3 actividades de inspección ambiental los días 01, 10 y 19 de julio de 2024 con motivo de la citada la medida provisional pre-procedimental, en cuyas ocasiones se constató la detención total de obras y/o actividades por parte de la Inmobiliaria Rossan Limitada (lo resultado 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.

Si bien esta medida no constituye una actuación voluntaria en sentido estricto, por cuanto fue dispuesta por la autoridad, resulta pertinente destacarla, toda vez que Inmobiliaria Rossan no formuló oposición y acató de manera inmediata y completa lo ordenado.

En este contexto, 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.

Lo anterior, se encuentra documentado en los expedientes de Medidas Provisionales MP-025-2024 y MP-029-2024, específicamente en el Informe de fiscalización DFZ-2024-2113-X-MP, de fecha 6 de noviembre de 2025 (MP-025-2024) y en la Acta de Inspección Ambiental, de fecha 06 de agosto de 2024 (MP-029-2024), los que se acompañan en el segundo otrosí de esta presentación.

VII. 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.

Con relación a este requerimiento, se estima necesario realizar las siguientes aclaraciones. Tal como se expuso a esta SMA en la carta de fecha 4 de julio de 2024, las actividades realizadas en los predios fiscalizados correspondieron únicamente a labores preliminares de preparación de terreno (movimientos de tierra), efectuadas en un contexto en que no existía un proyecto definido ni con un diseño técnico.

En dicha comunicación se informó expresamente que Inmobiliaria Rossan se encontraba evaluando alternativas y que, atendida la medida de detención decretada por esta SMA, nuestra representada inició un proceso de revisión y reformulación interna, sin que a la fecha de la carta -ni actualmente-

existan planos, diseños, cartografía o especificaciones que configuren un proyecto susceptible de ser representado cartográficamente.

En consecuencia, Inmobiliaria Rossan no cuenta con cartografía en formato SHP, ni con ningún otro insumo técnico equivalente, que represente un “proyecto original” o “diseño reformulado”, por la sencilla razón de que nunca ha existido un proyecto definido respecto del área intervenida.

Lo anterior es coherente con la actividad principal de Inmobiliaria Rossan, que no corresponde al desarrollo de proyectos inmobiliarios habitacionales, y con la información proporcionada oportunamente en el marco del presente procedimiento sancionatorio.

VIII. 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.

Tal como se ha advertido previamente en este procedimiento sancionatorio, **la Resolución Exenta DGA N°902/2025, que sancionó a la empresa por supuestas obras de modificación de cauce, no se encuentra firme, toda vez que fue objeto de un recurso de reconsideración cuya resolución se encuentra pendiente.**

En dicha reconsideración, esta parte ha sostenido, en síntesis, que las actividades desarrolladas en el predio no constituyen obras de modificación de cauce, por cuanto no corresponden a regularización, rectificación ni defensa de cauces naturales en los términos del artículo 41 del Código de Aguas, ni generan alteraciones hidráulicas que hagan exigible autorización previa de la Dirección General de Aguas.

Asimismo, se expuso que las constataciones efectuadas en terreno fueron incorrectamente interpretadas, pues los movimientos ejecutados no guardan relación con obras proyectadas en expedientes de modificación de cauce, ni con intervenciones destinadas a alterar el escurrimiento

o la disponibilidad de aguas. Además, se alegó que la sanción impuesta carece de sustento y proporcionalidad, toda vez que no existe afectación al recurso hídrico ni se verifican las hipótesis normativas que habilitan la imposición de multas o la orden de “modificar” obras inexistentes.

Un aspecto importante abordado en el recurso de reconsideración presentado en dicho procedimiento sancionatorio dice relación con que la calificación de cauce corresponde a un punto de derecho que no se encuentra amparado por la presunción simplemente legal de la cual se encuentra revestida el acta emitida por el personal fiscalizador de la DGA, por lo que, en síntesis, no se ha probado la existencia de un cauce por parte de dicho organismo.

En ese contexto, y considerando además que las actividades desarrolladas no constituyen obras de modificación de cauce, es que no existen medidas que Inmobiliaria Rossan deba adoptar ni implementar para “modificar” dichas obras.

IX. 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 el segundo otrosí de esta presentación se acompañan las resoluciones administrativas y judiciales mediante las cuales se ha sancionado a Inmobiliaria Rossan. A continuación, se individualizan dichas resoluciones:

- a) Parte Municipal N°178 del Juzgado de Policía Local de Puerto Montt Rol N°9196-2024, de fecha 24 de junio de 2024.
- b) Sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Puerto Montt, de fecha 04 de diciembre de 2024 (Rol Protección N°1.073-2024), confirmada por sentencia de la Excelentísima Corte Suprema, de fecha 13 de marzo de 2025 (Rol N°60.711-2024).

- c) Resolución Exenta N°902 de la DGA, de fecha 28 de abril de 2025, que aplica multa a beneficio fiscal a Inmobiliaria Rossan y apercibe a modificar obra, con ocasión del procedimiento sancionatorio expedientes FO-1003-174 y FD-1003-298-299-300 y 301:

Cabe reiterar que **la resolución sancionatoria dictada por la DGA no se encuentra firme ni ejecutoriada**, toda vez que con fecha 11 de junio de 2025 esta parte interpuso, dentro del plazo legal, un recurso de reconsideración ante el Director General de Aguas, en los términos del artículo 136 del Código de Aguas, recurso que a la fecha de esta presentación aún no ha sido resuelto por la autoridad. En consecuencia, la eventual responsabilidad administrativa derivada de los hechos investigados por la DGA se encuentra todavía pendiente de revisión.

POR TANTO,

SOLICITAMOS AL SR. FISCAL INSTRUCTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE: tener por cumplido, dentro del plazo establecido, la diligencia probatoria decretada en el resuelvo N° VIII de la Resolución Exenta N°6/ROL D-151-2024, de fecha 25 de noviembre de 2025.

SEGUNDO OTROSÍ: Asimismo, solicitamos tener por acompañados los siguientes documentos, los cuales sirven de respaldo y comprobante de la información entregada en esta presentación, los que se encontrarán disponibles para su descarga en el siguiente enlace de Google Drive⁵:

- [REDACTED]
1. Descargos presentados por Inmobiliaria Rossan en el procedimiento administrativo sancionatorio tramitado ante la Dirección General de Aguas de la Región de Los Lagos, proceso N°18280728⁶.
 2. Oficio Ordinario N°1011 de la Dirección de Obras Hidráulicas, de fecha 15 de septiembre de 2020, que aprueba el estudio denominado “Proyecto Modificación de cauce Estero sin Nombre Proyecto Habitacional ‘Valle los Volcanes’”, tramitado bajo expediente VP-1003-297,

⁵ La persona encargada de la carpeta de Google Drive es Francisco José Geisse Schuler, teléfono de contacto [REDACTED]

⁶ Cabe señalar que el escrito de reconsideración presentado en el mismo proceso fue acompañado en el escrito presentado por esta parte con fecha 17 de octubre de 2025 en el procedimiento sancionatorio rol D-151-2025.

presentado por la consultora APA Ingeniería en representación de Inmobiliaria Rossan Limitada.

3. Informe Técnico N°552 de la Dirección General de Aguas, de fecha 30 de septiembre de 2020, que propone aprobar el proyecto de modificación de cauce sobre el estero sin nombre localizado en la comuna de Puerto Montt, tramitado bajo el expediente administrativo VP-1003-297.
4. Resolución Exenta N°000412 de la Dirección General de Aguas, Región de Los Lagos, de fecha 30 de septiembre de 2020, que aprueba el proyecto de modificación de cauce natural presentado por Inmobiliaria Rossan Limitada, respecto de las aguas superficiales y corrientes de un estero sin nombre, localizado en la comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.
5. Carpeta tributaria regular personalizada, emitida por Inmobiliaria Rossan Limitada, de fecha 11 de diciembre de 2025, que comprende íntegramente los años tributarios 2023, 2024 y 2025.
6. Factura electrónica N°4603, de fecha 18 de julio de 2024, por concepto de arriendo de maquinaria por 249,5 horas de movimiento de tierras en Puerto Montt, por un monto total de [REDACTED] emitida por Arturo Adolfo Olavarría Maldonado a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
7. Constancias de movimientos bancarios de la cuenta corriente N°2680497206, de titularidad de Inmobiliaria Rossan Limitada, de fecha 2 de diciembre de 2025, que acreditan transferencias efectuadas en julio de 2024 por un total de [REDACTED] a favor de Arturo Olavarría Maldonado, emitidas por Banco de Chile.
8. Informe de fiscalización DFZ-2024-2113-X-MP, de fecha 6 de noviembre de 2025, emitido en el marco de las Medidas Provisionales MP-025-2024, que da cuenta de las actuaciones de fiscalización realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente respecto del proyecto de Inmobiliaria Rossan Limitada.

9. Acta de Inspección Ambiental de fecha 06 de agosto de 2024, levantada en el marco de las Medidas Provisionales MP-029-2024, que consigna las observaciones efectuadas en terreno por funcionarios de la Superintendencia del Medio Ambiente respecto de las obras ejecutadas por Inmobiliaria Rossan Limitada.
10. Parte Municipal N°178 del Juzgado de Policía Local de Puerto Montt Rol N°9196-2024, de fecha 24 de junio de 2024.
11. Sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Puerto Montt de fecha 04 de diciembre de 2024, dictada en los autos sobre recurso de protección Rol N° 1.073-2024, que resuelve la acción interpuesta en relación con las obras y el humedal involucrado.
12. Sentencia de la Excelentísima Corte Suprema de fecha 13 de marzo de 2025, dictada en los autos Rol N° 60.711-2024 que confirma la sentencia de Corte de Apelaciones de Puerto Montt dictada en autos sobre recurso de protección Rol N°1.073-2024.
13. Resolución Exenta N° 902 de la Dirección General de Aguas, de fecha 28 de abril de 2025, que aplica multa a beneficio fiscal a Inmobiliaria Rossan Limitada y la apercibe a modificar obra, con ocasión del procedimiento sancionatorio tramitado bajo los expedientes FO-1003-174 y FD-1003-298-299-300 y 301.
14. Planilla Excel que sistematiza los costos de inversión asociados al terreno y otros gastos directos y/o de administración y ventas, desagregados por ítem, fecha y lote asociado, para el período comprendido entre enero de 2019 y la fecha.
15. Factura no afecta o exenta electrónica N° 82, de fecha 23 de abril de 2019, emitida por APA Ingeniería SpA, RUT N° 76.749.982-5, a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada, por concepto de “Levantamiento topográfico en beneficio del macro Valle Los Volcanes, comuna de Puerto Montt”, por un monto total exento de [REDACTED]
16. Factura no afecta o exenta electrónica N° 101, de fecha 20 de enero de 2020, emitida por APA Sur SpA, RUT N° 76.931.797-K, a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada, por concepto de

“Ampliación topografía modificación de cauce Puerto Montt”, por un monto total exento de [REDACTED]

17. Factura no afecta o exenta electrónica N° 163, de fecha 24 de agosto de 2020, emitida por APA Sur SpA a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada, por “Elaboración del censo de alerces en beneficio del proyecto Valle Los Volcanes, comuna de Puerto Montt”, correspondiente al Estado de Pago N° 1, [REDACTED] por un monto exento de [REDACTED]
18. Factura no afecta o exenta electrónica N° 181, de fecha 13 de octubre de 2020, emitida por APA Sur SpA a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada, por “Elaboración del censo de alerces en beneficio del proyecto Valle Los Volcanes, comuna de Puerto Montt”, correspondiente al Estado de Pago N° 2, [REDACTED] por un monto exento de [REDACTED]
19. Factura no afecta o exenta electrónica N° 152, de fecha 21 de julio de 2020, emitida por APA Sur SpA a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada, por “Elaboración del levantamiento de línea de base e informe ambiental preliminar en beneficio del macroproyecto Valle Los Volcanes, comuna de Puerto Montt”, correspondiente al Estado de Pago N° 1, [REDACTED] por un monto exento de [REDACTED]
20. Factura no afecta o exenta electrónica N° 162, de fecha 24 de agosto de 2020, emitida por APA Sur SpA a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada, por “Elaboración del levantamiento de línea de base e informe ambiental preliminar en beneficio del macroproyecto Valle Los Volcanes, comuna de Puerto Montt”, correspondiente al Estado de Pago N° 2, [REDACTED] por un monto exento de [REDACTED]
21. Factura no afecta o exenta electrónica N° 172, de fecha 22 de septiembre de 2020, emitida por APA Sur SpA a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada, por “Elaboración proyecto modificación de cauce para macroproyecto Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt”, correspondiente al Estado de Pago N° 1, anticipo del [REDACTED] por un monto exento de [REDACTED]

22. Factura no afecta o exenta electrónica N° 40, de fecha 18 de junio de 2019, emitida por APA Sur SpA a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada, por “Asesoría y elaboración Proyecto de Modificación de Cauce, loteo Valle Volcanes, Puerto Montt”, correspondiente al Estado de Pago N° 2, anticipo del [REDACTED] por un monto exento de [REDACTED]
23. Factura no afecta o exenta electrónica N° 194, de fecha 2 de noviembre de 2020, emitida por APA Sur SpA a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada, por “Asesoría y elaboración proyecto de modificación de cauce, loteo Valle Volcanes, Puerto Montt (cot. 2018-102-M)”, correspondiente al [REDACTED] por un monto exento de [REDACTED]
24. Boleta de honorarios electrónica N° 537, de fecha 14 de junio de 2021, extendida por AS Chile Consultores Limitada, RUT N° 76.384.014-K, a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada, RUT N° 76.392.616-8, por atención profesional consistente en “Informe agronómico para ZEUC anticipo 50x100 cotización 713”, por un [REDACTED] con impuesto retenido de [REDACTED]
25. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N° 303, de fecha 28 de mayo de 2021, emitida por APA Sur SpA, correspondiente al *Estado de Pago N° 2* del “Proyecto Modificación de Cauce Estero sin Nombre – Valle Volcanes”, [REDACTED] por un total exento de [REDACTED] a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
26. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N° 193, de fecha 11 de febrero de 2022, emitida por Eccoprime SpA, por concepto de “*Análisis Humedal Valle Volcanes*”, [REDACTED] por un total exento de [REDACTED] a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
27. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N° 195, de fecha 13 de marzo de 2022, emitida por Eccoprime SpA, por concepto de “*Informe técnico Humedal Valle Volcanes*”, [REDACTED] por un total exento de [REDACTED] a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.

28. Factura Exenta Electrónica N° 1851, de fecha 15 de julio de 2022, emitida por Asesorías Profesionales Evans Recursos Naturales Limitada, por *“Asesoría legal en Requerimiento de Inaplicabilidad ante Tribunal Constitucional”*, por [REDACTED] totalizando [REDACTED] nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
29. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N° 708, de fecha 4 de febrero de 2022, emitida por Elías Abogados SpA, por concepto de *“Aceptación propuesta interposición Recurso de Reclamación Humedal Urbano Valle Volcanes”*, por un total [REDACTED] a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
30. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N° 722, de fecha 11 de marzo de 2022, emitida por Elías Abogados SpA, por concepto de *“Interposición Recurso de Reclamación Humedal Urbano Valle Volcanes”*, por un total [REDACTED] a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
31. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N° 723, de fecha 16 de marzo de 2022, emitida por Elías Abogados SpA, por concepto de *“Asesoría legal. Admisibilidad Recurso”*, por un total [REDACTED] nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
32. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N° 35, de fecha 10 de junio de 2024, emitida por Elías Abogados y Compañía Limitada, por concepto de *“Asesoría legal. Sentencia Tribunal Ambiental, acoge Reclamación Humedal Urbano Valle Volcanes”*, correspondiente [REDACTED] por un total [REDACTED] a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
33. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N°1, de fecha 17 de enero de 2023, emitida por Servicios, inspecciones y asesorías de ingeniería APA INGENIERIA SPA, por concepto de *“Asesoría y elaboración de la consulta de pertinencia, en beneficio del proyecto de modificación de cauce estero sin nombre, ubicado en la comuna de Puerto Montt”*, por un total [REDACTED] a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
34. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N° 71, de fecha 26 de septiembre de 2025, emitida por Sociedad de Profesionales MAGSA Limitada, por concepto de *“Anticipo anteproyecto*

loteo ZEUC-1, [REDACTED], a nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.

35. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N° 73, de fecha 9 de octubre de 2025, emitida por Sociedad de Profesionales MAGSA Limitada, por concepto de “Ingreso anteproyecto loteo ZEUC-1 [REDACTED] nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
36. Factura No Afecta o Exenta Electrónica N° 354, de fecha 23 de septiembre de 2024, emitida por Sociedad Momag Abogados Limitada, por concepto de “Asesoría Legal” [REDACTED] por un [REDACTED] nombre de Inmobiliaria Rossan Limitada.
37. Póliza de garantía N°35324, cuya vigencia es desde 25 de noviembre de 2019 hasta 25 de noviembre de 2020 [REDACTED]
38. Póliza de garantía N°35324, cuya vigencia es desde 25 de noviembre de 2019 hasta 25 de noviembre de 2020, monto total asegurado es [REDACTED]
39. Certificado de autenticidad de póliza de garantía N°35324, de fecha 29 de noviembre de 2019.
40. Póliza de garantía N°53836, cuya vigencia es desde 25 de noviembre de 2020 hasta 25 de noviembre de 2021, monto total asegurado es [REDACTED]
41. Póliza de garantía N°53836, cuya vigencia es desde 25 de noviembre de 2020 hasta 25 de noviembre de 2021, monto total asegurado es [REDACTED]
42. Certificado de autenticidad de póliza N°16-53836, de fecha 04 de noviembre de 2020.
43. Certificado de autenticidad de póliza N°16-53836, de fecha 24 de noviembre de 2021.
44. Certificado de autenticidad de póliza N°16-53836, de fecha 29 de noviembre de 2022.
45. Certificado de autenticidad de póliza N°16-53836, de fecha 22 de noviembre de 2023.

46. Carta certificada de fecha 28 de agosto de 2025, enviada por HDI Seguros y dirigida a Inmobiliaria Rossan Limitada, informando que la aseguradora ha pagado a la I. Municipalidad de Puerto Montt la cantidad de [REDACTED] por indemnización de siniestro 16001533 recaído en póliza N°53836, y que Inmobiliaria Rossan debe reembolsar a HDI Seguros la cantidad indemnizada dentro de los 10 días de efectuado el pago.
47. 18 certificados de pago y movimiento de contribuciones emitidos por la Tesorería General de la República, correspondientes al Rol de Avalúo 261-02191-164.

POR TANTO,

SOLICITAMOS AL SR. FISCAL INSTRUCTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE: Tener por acompañados los documentos previamente individualizados, disponibles en el enlace de Google Drive señalado.

RAMIRO
ALFONSO
MENDOZA
ZUNIGA

Firmado
digitalmente por
RAMIRO ALFONSO
MENDOZA ZUNIGA
Fecha: 2025.12.11
23:32:53 -03'00'

PEDRO
GREGORIO
AGUERREA
MELLA

Firmado digitalmente por PEDRO
GREGORIO AGUERREA MELLA
Fecha: 2025.12.11 23:33:06 -03'00'

ALEXANDER
ERNESTO
SEEGER
PEMJÉAN

Firmado
digitalmente por
ALEXANDER
ERNESTO SEEGER
PEMJÉAN
Fecha: 2025.12.11
23:33:21 -03'00'