

**ORD. N° 143**

**ANT.:** Res. Ex. N° 5 / Rol D-108-2024, que decreta diligencia probatoria que indica en procedimiento sancionatorio Rol D-108-2024, seguido contra Inmobiliaria Pocuro Sur SpA.

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

**SANTIAGO, 16 de enero de 2026.**

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

**A :** **VALENTINA DURÁN MEDINA**  
**DIRECTORA EJECUTIVA**  
**SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

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

Lo anterior, se requiere en el marco de la sustanciación del procedimiento sancionatorio Rol D-108-2024, seguido contra Inmobiliaria Pocuro Sur SpA., Rol Único Tributario N° 76.133.622-3 (en adelante e indistintamente, “el titular”, “la empresa” o “Pocuro Sur”), iniciado mediante la formulación de cargos contenida en la Res. Ex. N° 1/Rol D-108-2024, de 26 de junio de 2024, sobre la base de las consideraciones de hecho y de derecho que se detallarán en lo sucesivo.

**I. Identificación del titular y de la unidad fiscalizable**

Inmobiliaria Pocuro Sur SpA. es titular de la unidad fiscalizable “Inmobiliaria Pocuro Sur Ltda – Sector Valle Volcanes” (en adelante, “la UF”), localizada en Calle Cerro Tronador S/N, sector Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

La UF se asocia al proyecto inmobiliario denominado “**Vista Cordillera Etapas I y II**”, el cual en su diseño original contemplaba el desarrollo de un total de cuatro etapas al interior del predio denominado “Lote 3”. Sin embargo, en el marco de las fiscalizaciones realizadas por esta SMA, el titular informó sobre la modificación del diseño original del referido proyecto, materializándose en definitiva las etapas identificadas como “Vista Cordillera I” (en adelante, “Etapa I”) y “Vista Cordillera II” (en adelante, “Etapa II”), al interior de los denominados lotes “3-f” y “3-d” respectivamente, resultantes de la subdivisión del primitivo Lote 3<sup>1</sup>. Las referidas Etapas I y II, comprenden un total de 7 edificios, 224 departamentos, 276 estacionamientos para vehículos y áreas verdes interiores, abarcando en su conjunto una superficie de 2,13 hectáreas.

Adicionalmente, la unidad fiscalizable contempla una superficie adicional a intervenir equivalente a 1,88 hectáreas, al interior de los denominados lotes “3b-1”, “3b-2” y “3-c”, a través de la ejecución de obras funcionales a las Etapas I y II, que corresponden principalmente a las siguientes:

<sup>1</sup> Subdivisión predial aprobada mediante la Resolución N° 43, de fecha 2 de noviembre de 2017, emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt.



- (i) Instalación de faenas (0,57 hectáreas): que comprenden obras de despeje de terreno para la construcción de bodegas, oficinas, servicios higiénicos, recinto para trabajadores, cierres provisorios del sector, letreros de obras, además de instalaciones provisorias de electricidad, alcantarillado y agua potable. Estas obras se ejecutaron al interior del lote 3-c.
- (ii) Obras adicionales (1,31 hectáreas): que corresponden a las obras necesarias para las conexiones de alcantarillado de aguas servidas, agua potable y aguas lluvias. Para su implementación, se ejecutaron obras de apertura de zanjas, excavaciones e instalación de colectores, además de labores de escarpe de terreno para las futuras instalaciones de la empresa sanitaria concesionaria del sector y una modificación de cauce al norte del emplazamiento del terreno. El área de emplazamiento de estas obras corresponde a los lotes 3b-1 y 3b-2.

En cuanto a la fecha de inicio de las obras, a partir de la revisión de imágenes satelitales del sector, se pudo advertir que, durante el mes de **febrero de 2021** el titular realizó las primeras intervenciones al interior del área del proyecto, consistentes en obras de acondicionamiento del terreno, por lo cual se consideró dicha fecha como inicio de la ejecución material del proyecto<sup>2</sup>.

Es del caso mencionar que, con fecha 1 de marzo de 2022, el titular presentó consulta de pertinencia de ingreso ante el Servicio de Evaluación Ambiental de la región de los Lagos, respecto del “Proyecto Vista Cordillera Etapas I y II”, emplazado en el sector Valle Volcanes de la comuna de Puerto Montt, región de Los Lagos, con objeto de determinar si respecto de dicho proyecto concurren las tipologías de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental establecidas en los literales g), h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. No obstante, mediante Documento Digital N° 202210101218 de fecha 8 de junio de 2022, el SEA de la región de Los Lagos concluyó que, al momento de ingresar a tramitación la referida consulta de pertinencia, **el proyecto se encontraba en ejecución**, resultando improcedente otorgar la calidad de “proponente” a Inmobiliaria Pocuro Sur SpA., resolviendo la inadmisibilidad de dicha consulta de pertinencia y, disponiendo la remisión de los antecedentes a esta Superintendencia.

## II. Antecedentes del área de emplazamiento de la unidad fiscalizable

En cuanto al sector de emplazamiento de la UF, conforme a la zonificación establecida en el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt (en adelante, “PRC Puerto Montt”), los predios en que se ejecutó el proyecto inmobiliario se encuentran asignados como Zona R2-B Residencial, admitiéndose los usos de suelo residencial y equipamiento.

Adicionalmente, en la formulación de cargos se tuvo a la vista que, con fecha 22 de enero de 2021, mediante la Res. Ex. N° 62/2021, el Ministerio del Medio Ambiente (en adelante, “MMA”) inició el procedimiento de reconocimiento oficial del humedal urbano “Valle Volcanes” (en adelante, “HU Valle Volcanes”). Luego, con fecha 14 de diciembre de 2021, el MMA dictó la Resolución Exenta N° 1.408 que reconoció de oficio el HU Valle Volcanes, definiendo su polígono final en una superficie total de 189,3 hectáreas, el cual abarcaba casi en su totalidad (90%) el área intervenida por la empresa.

Posteriormente, dicho acto fue reclamado judicialmente, —entre otros por Inmobiliaria Pocuro Sur SpA.—, siendo dejado sin efecto mediante sentencia del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (en adelante, “3TA”) de fecha 30 de mayo de 2024, pronunciada en causa rol R-10-2022 (que acumula causas R-13-2022, R-16-2022, R-17-2022, R-19-2022 y R-20-2022), debido a que, en criterio del 3TA, el acto administrativo no se encontraba suficientemente motivado y en el procedimiento de declaratoria se habría incurrido en determinados vicios de publicidad.

No obstante lo anterior, el 3TA sostuvo en su sentencia que: “(...) no cabe duda que considerando de manera amplia el sector [Valle Volcanes], en éste existe uno o varios humedales, como reconocen los informes técnicos acompañados en las causas R-10-2022, R-13-2022, R-19-2022 y R-20-2022. En estos se acepta la existencia de zonas que cumplen con los criterios de vegetación hidrófita, suelos hídricos o régimen hidrológico”<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Esto, sin perjuicio de que, durante la fase de fiscalización el titular informó mediante carta de fecha 11 de mayo de 2022, que la Etapa I habría iniciado su ejecución material con fecha **5 de abril de 2021** y la Etapa II con fecha **5 de mayo de 2021**, lo que difiere de lo observado en las imágenes satelitales del sector (véase Imagen 3 de la FDC).

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



Adicionalmente, al revisar el visor web disponible en el Geoportal del Inventario Nacional de Humedales de Chile<sup>4</sup>, en la investigación llevada a cabo por esta SMA se pudo identificar que la unidad fiscalizable se superpone parcialmente con el polígono de un humedal catastrado de tipo turbera con una superficie de 93,24 ha, individualizado con el OBJECTID N° 662981 e ID Humedal AUX-932. Asimismo, se visualiza al sur del área intervenida, un polígono asociado al área original del Humedal Valle Volcanes catastrado en el mismo Inventario<sup>5</sup>.

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

Junto con lo anterior, esta Superintendencia consideró los estudios realizados en unidades territoriales homogéneas al ambiente intervenido, en los que se ha reportado la presencia de individuos de baja movilidad como ranita de antifaz (*Batrachyla taeniata*) clasificada como casi amenazada y las especies endémicas rana chilena (*Calyptocephalella gayi*) y culebra de cola corta (*Tachymenis chilensis*)<sup>6,7</sup> clasificadas como vulnerable y en estado de preocupación menor respectivamente.

### III. Actividades de Inspección realizadas a la Unidad Fiscalizable

#### a) Actividad Inspectiva de 13 de septiembre de 2021

A raíz del ingreso de denuncias ciudadanas por obras de intervención a humedales urbanos en el sector Valle Volcanes, con fecha 13 de septiembre de 2021, personal fiscalizador de esta Superintendencia realizó una actividad de inspección ambiental en la UF.

Durante la visita inspectiva, se constató que en el lote 3-f, Inmobiliaria Pocuro Sur SpA. se encontraba desarrollando la Etapa I del proyecto “Vista Cordillera”, mediante la construcción de las Torres A y B, con una altura proyectada de 12 metros y 4 pisos cada una. Al momento de la fiscalización, se advirtió que la Torre A se encontraba en estado de elevación y la Torre B en etapa de enfierradura, con un estado de avance del 9%.

En el mismo sector de las obras, se observó la construcción de un canal central que evacuaba las aguas lluvias desde el área del proyecto hacia el denominado “Estero La Paloma”. Adicionalmente, en el recorrido hacia el norte del área, se constató la construcción de una zanja adicional que canalizaba las aguas lluvias desde el área de las edificaciones hasta empalmar con el Estero La Paloma, en la cual se proyectaba instalar un colector de aguas lluvias de aproximadamente 400 metros lineales. Por su parte, en el recorrido hacia el Estero La Paloma se apreciaron zonas húmedas y diversas zanjas empalmado con dicho cauce, observándose la presencia de una laguna natural de 200 m<sup>2</sup> al interior del Lote 3b-2, conformada por la acumulación de aguas lluvias, con un canal que evacuaba sus aguas hacia el estero.

Además de lo señalado, en el marco de la visita inspectiva se observó la existencia de vegetación baja típica de lugares húmedos, como matorrales, helechos, juncos, algunas mirtáceas y especies leñosas (tepu, luma, etc), cuya presencia se constató al interior de los predios parcialmente intervenidos por el titular, destacando

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

<sup>5</sup> Este humedal se encuentra identificado en el Inventario Nacional de Humedales desde el año 2020, bajo los códigos HUR-10-16, HUR-10-17, HUR-10-15, HUR-10-29, HUR-10-18 Y HUR-10-19. Este polígono fue considerado por el MMA en la cartografía inicial del procedimiento de declaratoria del Humedal Urbano Valle Volcanes.

<sup>6</sup> Informe N°2 “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de Conservaciones y Plan de Manejo de Humedales en la Zona Urbana de Puerto Montt” (Marzo 2018), Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile, Universidad de Concepción.

<sup>7</sup> Informe “Elaboración de expediente de humedales urbanos de Puerto Montt de acuerdo con la Ley N° 21.202” (Octubre 2021), Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile, Universidad de Concepción.



la presencia de ejemplares de costilla de vaca (*Blechnum chilensis*), como especie helófito. Asimismo, en el área de ejecución de las obras, se constató la acumulación de tocones y raíces de alerce (*Fitzroya cupressoides*), los que según informó la empresa correspondían a un total de 46 ejemplares sin vida.

#### **b) Actividad inspectiva SEREMI de Salud 29 de marzo de 2022**

Con fecha 29 de marzo de 2022, funcionarios de la Unidad de Aguas del Departamento de Acción Sanitaria de la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región de Los Lagos (en adelante, “SEREMI de Salud”) realizaron una actividad inspectiva a las faenas constructivas de Pocuro Sur. Así, según da cuenta el Acta de Fiscalización N° 0127685<sup>8</sup>, al momento de la fiscalización se constataron diversos apozamientos en el sector de las faenas, correspondientes a acumulación de aguas lluvias, observándose un ducto saliendo del sector de las faenas y conectando el efluente con cuerpos de agua que derivan en el sistema de humedales urbanos de Valle Volcanes. En lo relevante, el acta de fiscalización da cuenta que “(...) en la salida del ducto se observó iridiscencia de aguas pudiendo deberse a **aceites, lubricantes o hidrocarburos que estarían afectando a los cuerpos de aguas mencionados**, además se observó diversa basura como botellas y envoltorios de comida”.

A raíz de los hechos constatados, se dio inicio a un sumario sanitario contra la empresa, haciendo presente la urgencia de cerrar el efluente para detener la contaminación de los cuerpos de agua referenciados. Posteriormente, luego de formulados descargos por la empresa, la SEREMI de Salud emitió la Resolución N° 24100419, de fecha 11 de abril de 2024, a través de la cual aplicó al titular una multa de 20 UTM, al haberse constatado un foco de insalubridad producto de las actividades descritas en el acta de fiscalización N° 0127685, configurándose una infracción grave a lo dispuesto en el artículo 67 del Código Sanitario.

#### **c) Actividades inspectivas de 4 de mayo y 14 de julio de 2022**

Con fechas 4 de mayo y 14 de julio de 2022, a raíz del ingreso de nuevas denuncias ciudadanas, funcionarios de esta Superintendencia, la Dirección General de Aguas (en adelante, “DGA”), la Dirección de Obras Hidráulicas (en adelante, “DOH”), la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Obras Públicas (en adelante, “SEREMI MOP”) y la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante, “SEREMI del Medio Ambiente”), concurrieron a inspeccionar las actividades ejecutadas por el titular en el sector Valle Volcanes.

De este modo, en el marco de la fiscalización realizada con fecha 4 de mayo de 2022, se pudo constatar que al interior de los lotes 3-f y 3-d Pocuro Sur se encontraba desarrollando las Etapas I y II del proyecto Vista Cordillera, con 5 bloques en estado de construcción en curso y 2 nuevos bloques en fase inicial de construcción. En dicha instancia, el titular informó que, para los 2 bloques de la Etapa I los servicios de alcantarillado y tratamiento de aguas servidas serían suministrados por la empresa ESSAL S.A., mientras que para los 5 bloques de la Etapa II dichos servicios serán suministrados por Aguas Santiago Norte, implicando la construcción de una planta elevadora de aguas servidas (PEAS) en el lote 3b-2.

Por su parte, al recorrer los lotes 3b-1 y 3b-2 se constató la mantención de la zanja procedente desde el área de las edificaciones, en que se proyectaba la instalación del colector de aguas lluvias. Además de lo anterior, en el mismo sector se apreció una zanja de dimensiones 2 x 1.5 metros, procedente del área de edificaciones, con escurrimiento de aguas y, al interior del lote 3b-2, en que se proyectaba construir la PEAS y la piscina de regulación, se observaron diversas excavaciones, en su mayoría con agua acumulada a nivel superficial. En todo este sector, durante la inspección se apreció la presencia de una vegetación baja típica de lugares húmedos, como matorrales, helechos, juncos, algunas mirtáceas y especies leñosas (tepu, luma, etc).

Posteriormente, con fecha 14 de julio de 2022 esta SMA realizó una nueva actividad inspectiva, efectuando un recorrido a través de los lotes 3b-1, 3b-2 y 3-c, colindantes al área de las edificaciones. En dicha fiscalización, se constataron una serie de intervenciones, consistentes en la ejecución de acciones de excavación, escarpe y despeje de vegetación, con acopio del material removido en la misma área intervenida. Las excavaciones se observaron con agua acumulada en su interior, apreciando que el agua provenía del sector este del humedal, escurriendo a través de una zanja construida por la empresa para su posterior acumulación

<sup>8</sup> Antecedente disponible en el expediente de denuncia ID 172-X-2021.



en el sector de las excavaciones. Además, se advirtió que una de las excavaciones de 2 x 2 m, se encontraba cercada por una malla roja plástica y con agua acumulada en su interior.

Finalmente, en cuanto a las condiciones del terreno, en el recorrido hasta el Estero La Paloma se apreciaron zonas húmedas con acumulación de agua y la existencia de una zanja longitudinal paralela a la línea divisoria entre el predio y el Condominio Valle Volcanes 4, la cual drena las aguas del sector de manera continua hacia el estero La Paloma. En la totalidad del área inspeccionada se observó vegetación baja típica de lugares húmedos, como matorrales, helechos, juncos, mirtáceas y especies leñosas (tepu, luma, etc). En particular, por el costado del condominio Valle Volcanes 4 se identificaron ejemplares de costilla de vaca (*Blechnum chilensis*) y pinque (*Blechnum penna-marina*), mientras que en otros sectores se visualizaron nalcas, pinitos de agua y pastos de agua, además de observarse la presencia de suelos saturados (suelos hídricos).

#### **d) Actividad Inspectiva de 22 de septiembre de 2023**

Con fecha 22 de septiembre de 2023, a raíz del ingreso de una nueva denuncia ciudadana por descargas de aguas residuales a un cauce natural, funcionarios fiscalizadores de esta Superintendencia y la DGA realizaron una nueva actividad de inspección ambiental, constatando la existencia al interior del lote 3b-1 de una tubería corrugada para la descarga de aguas lluvias procedentes del área de edificaciones, que al momento de la fiscalización se encontraba sellada mediante un tapado de hormigón.

Durante la inspección, el profesional administrador de las obras del proyecto Vista Cordillera informó que funcionarios de la Municipalidad de Puerto Montt habrían inspeccionado previamente la UF, ordenando el cierre de la tubería de descarga. Junto con lo anterior, al momento de la fiscalización se constató que las aguas lluvias que precipitaban en el área de emplazamiento del proyecto eran evacuadas hacia el Estero La Paloma, mediante drenes construidos en un área de 12 x 60 metros. En razón de lo anterior, a través del acta de inspección ambiental se solicitó al titular remitir un informe que contenga un resumen del proyecto de infiltración de aguas lluvias implementado, adjuntando fotos de su construcción.

Mediante carta ingresada a esta SMA con fecha 2 de octubre de 2023, la empresa remitió la información requerida en el acta de inspección ambiental, señalando, en síntesis, lo siguiente:

- (i) La solución de aguas lluvias diseñada originalmente para las Etapas I y II del proyecto, consistía en la instalación de colectores de aguas lluvias que arribarían a una piscina de regulación de 900 m<sup>3</sup> de capacidad ubicada en el lote 3-a, desde donde serían captadas mediante una tubería HDPE de 750 mm de diámetro y descargadas hacia el Estero La Paloma.
- (ii) Luego del reconocimiento oficial del HU Valle Volcanes, en enero de 2022 se decidió modificar la solución de aguas lluvias original, indicando que a la fecha de la modificación se había alcanzado a materializar la instalación de un colector de aguas y la construcción del tapón de hormigón en la tubería fiscalizada por la SMA.
- (iii) El rediseño de la solución de “aguas lluvias privadas” (en adelante, “ALLP”), contempla que el 65% de las ALLP correspondientes a la Etapa I (2 torres) sean conducidas a los colectores existentes de la red primaria de evacuación y drenaje de aguas lluvias, mientras que el 35% restante y el 100% de las ALLP correspondientes a la Etapa II (5 torres), serán captadas mediante sumideros tipo S3 y conducidas a través de colectores subterráneos de HDPE N -12 proyectados en diámetros de 375-450 mm hasta una cámara de inspección, desde la cual surge una tubería que conduce las aguas a una obra de infiltración -cubo dren- emplazada en el lote 3b-1, y posteriormente en caso de alcanzarse la capacidad máxima de infiltración del terreno, evacuar el rebalse de las aguas mediante un sistema de despiche, con una descarga regulada hacia el mismo lote 3b-1 de propiedad de la empresa.

Junto con lo anterior, en su presentación el titular acompaña un Plano del proyecto de solución de aguas lluvias y fotografías que dan cuenta de la ejecución de obras de excavación e instalación de tuberías y cubos dren al interior del lote 3b-1, con objeto de implementar el proyecto de solución de aguas lluvias rediseñado.

En relación con las modificaciones implementadas por el titular al sistema de manejo de aguas lluvias, cabe mencionar que, en el marco de una actividad de fiscalización realizada con fecha 9 de marzo de 2022, la DGA constató que en el lote 3b-1, el titular había instalado un tubo corrugado de HDPE de 600 mm de diámetro y realizaba descargas de aguas hacia un terreno particular, ubicado a aproximadamente 80 metros del Estero



La Paloma, desde donde las aguas eran dirigidas hacia el Estero La Paloma a través de una zanja de dimensiones de 1 x 1 metros. A raíz de lo constatado, la DGA inicio el procedimiento sancionatorio Rol FD-1003-218 contra Inmobiliaria Pocuro Sur SpA., el cual concluyó con la Res. Ex. N° 1.896, de fecha 13 de octubre de 2023, mediante la cual se impuso una multa de 300 UTM a la empresa por la ejecución de obras de modificación de cauce no autorizadas y se apercibió a la destrucción de las obras de descarga directa en el cauce y todas aquellas que generaran un aporte de agua adicional al mismo.

A mayor abundamiento, la referida Res. Ex. N° 1896/2023, concluyó que generar la descarga directa al cauce, sin la correspondiente obra de regulación de caudales —prevista originalmente—, reviste un riesgo a la vida, salud y bienes de la población, al generar un aumento de caudales, que desmejora la condición de inundaciones del cauce aguas abajo de la descarga.

#### **e) Actividad Inspectiva de 30 de enero de 2024**

Finalmente, en razón del ingreso de una nueva denuncia ciudadana relacionada con descargas de aguas residuales desde el área de las edificaciones hacia el Estero La Paloma, con fecha 30 de enero de 2024, el personal fiscalizador de esta Superintendencia concurrió a la UF con objeto de realizar una nueva inspección ambiental.

En el marco de dicha actividad inspectiva, al recorrer los lotes 3b-1 y 3b-2 se constató la mantención de tres de zanjas de drenaje sobre dichos predios, sin agua escurriendo al momento de la fiscalización (época estival), las que confluían avanzando hacia el norte y finalmente llegaban al Estero La Paloma. Además, se constató que la tubería de descarga de aguas lluvias se mantenía sellada con hormigón y se observaron obras de infiltración de aguas lluvias al interior del proyecto inmobiliario disponiendo de dos alcantarillas. Asimismo, en el lote 3b-1 se apreció la acumulación de agua en los sectores intervenidos y, en el lote 3-c, se constató que la empresa se encontraba levantando las faenas instaladas para la construcción del proyecto, informándose por el titular que los departamentos asociados a las Etapas I y II se encontraban en proceso de entrega a los compradores.

#### **IV. Instrucción del Procedimiento Sancionatorio Rol D-108-2024**

En base a los hallazgos descritos previamente, constatados en los expedientes de fiscalización ambiental DFZ-2021-2831-X-SRCA y DFZ-2024-1599-X-SRCA, mediante **Resolución Exenta N° 1/Rol D-108-2024**, de 26 de junio de 2024, esta Superintendencia dio inicio a la instrucción del procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-108-2024, con la formulación de cargos a Inmobiliaria Pocuro Sur SpA.

Tal como se establece en el **Resuelvo I** de la Res. Ex. N°1/Rol D-108-2024, se imputó al titular la infracción contemplada en el artículo 35 literal b) de la LOSMA, en los siguientes términos:





N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
1	Ejecutar, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, un proyecto inmobiliario cuyas obras de acondicionamiento de terreno, construcción y urbanización, se desarrollaron al interior de un humedal que se sitúa dentro del límite urbano, generando su alteración física y química.	<b>Artículo 8, inciso 1°, Ley N° 19.300</b> <i>“Artículo 8. Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley.”</i> <b>Artículo 10, letra s), Ley N° 19.300</b> <i>“Artículo 10. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...]</i> <i>s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.</i>

Es del caso señalar que, la infracción fue clasificada preliminarmente como **grave** en virtud de la letra d) del numeral 2 del artículo 36 de la LOSMA, disposición que califica como infracciones graves los hechos, actos u omisiones que *“[i]nvolucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, si no están comprendidos en los supuestos de la letra f) del número anterior”*.

La referida Res. Ex. N°1/Rol D-108-2024, fue notificada personalmente al representante legal de la empresa, con fecha 26 de junio de 2024.

Posteriormente, con fecha 29 de julio de 2024, Inmobiliaria Pocuro Sur SpA. presentó un escrito de descargos en el marco del procedimiento sancionatorio Rol D-108-2024, formulando alegaciones respecto de la configuración del hecho infraccional imputado. En lo sustancial, el titular sostiene que, al momento de iniciarse la ejecución de las obras, el área intervenida no contaba con un reconocimiento oficial como humedal urbano, razón por la cual no resultaría aplicable al proyecto la tipología descrita en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. En este sentido, la empresa argumenta que el criterio administrativo vigente a la época de iniciarse el proyecto exigía la existencia de una declaratoria oficial respecto del humedal para la configuración de dicha tipología, por lo que la formulación de cargos vulnera la confianza legítima y seguridad jurídica. Asimismo, alegó que, atendido el tiempo transcurrido desde el inicio de las obras, el procedimiento sancionatorio ha perdido su objeto. Finalmente, el titular cuestiona la metodología empleada en la formulación de cargos para identificar un humedal en los predios intervenidos, sosteniendo que en sus terrenos nunca existió un humedal que pudiese verse afectado por las obras.

De esta manera, los descargos del titular se tuvieron por presentados mediante la Res. Ex. N°2/Rol D-108-2024 de fecha 9 de agosto de 2024, siendo pertinente señalar que, el procedimiento sancionatorio se encuentra actualmente en curso, estando pendiente la emisión del dictamen y la consiguiente resolución sancionatoria que resuelva el procedimiento.

Luego, en lo relevante para la emisión del presente Oficio, mediante la Res. Ex. N° 5/Rol D-108-2024, de fecha 16 de enero de 2025, esta Superintendencia resolvió decretar una diligencia probatoria de oficio, conforme con lo dispuesto en el artículo 50 de la LOSMA y el artículo 37 de la Ley N° 19.880, consistente en solicitar el pronunciamiento de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, a fin de que informe sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto y/o actividad objeto del procedimiento sancionatorio indicado.

En consecuencia, para efectos de emitir el dictamen referido en el artículo 53 de la LOSMA, se ha estimado necesario solicitar a vuestro Servicio que se pronuncie en el marco de sus competencias, específicamente,



acerca de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto y/o actividades descritas previamente, ejecutadas por Inmobiliaria Pocuro Sur SpA. en el sector Valle Volcanes de la comuna de Puerto Montt, sin contar con una RCA que lo autorice.

Lo anterior, en virtud de las circunstancias descritas previamente y la totalidad de antecedentes disponibles en el expediente del procedimiento sancionatorio Rol D-108-2024, el que se encuentra publicado en la plataforma SNIFA, siendo posible acceder a dichos antecedentes mediante el siguiente enlace digital: <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/3732>

Sin otro particular, le saluda atentamente,

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

PRJ

**Distribución:**

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

